



TESIS - RA142511

KONSEP DAN STRATEGI PROGRAM *URBAN HOUSING RENEWAL* BERBASIS PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN

STUDI KASUS : RUSUNAWA URIP SUMOHARJO DAN SOMBO, KOTA SURABAYA

EMIRIA LETFIANI

3215201001

Pembimbing :

Ir. MUHAMMAD FAQIH M.S.A., PhD

Co-Pembimbing

Dr. Ir. RIKA KISNARINI, MSc

PROGRAM MAGISTER
BIDANG KEAHLIAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2017



THESIS - RA142511

CONCEPT AND STRATEGY OF URBAN HOUSING RENEWAL PROGRAM BASED ON SUSTAINABLE DEVELOPMENT

CASE STUDY : URIP SUMOHARJO AND SOMBO WALK-UP FLATS,
SURABAYA

EMIRIA LETFIANI

3215201001

Supervisor

Ir. MUHAMMAD FAQIH M.S.A., PhD

Co-Supervisor

Dr. Ir. RIKA KISNARINI, MSc

MASTER PROGRAM

MAJOR IN HOUSING AND HUMAN SETTLEMENT

DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND PLANNING

INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER

SURABAYA


2017

**Tesis disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister
Teknik (MT)
Di
Institut Teknologi Sepuluh Nopember**

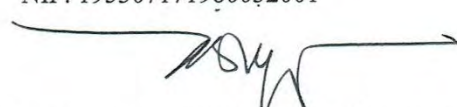
**Oleh :
Emiria Letfiani
NRP. 3215201001**


**Tanggal Ujian : 21 Juni 2017
Periode Wisuda : September 2017**

Disetujui oleh :


1. Ir. Muhammad Faqih, M.S.A, PhD (Pembimbing I)
NIP. 195306031980031003


2. Dr. Ir. Rika Kisnarini, MSc (Pembimbing II)
NIP. 195307171980032001


3. Ir. Purwanita Setijanti, MSc, PhD (Penguji I)
NIP. 195904271985032001


4. Dr. Ir. Asri Dinapradipta, MBEnv (Penguji II)
NIP. 196703011992032002



**Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember**


Ir. Purwanita Setijanti, MSc, PhD
NIP. 195904271985032001

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya, yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Emiria Letfiani

NRP : 3215201001

Program Studi : Magister (S2)

Jurusan : Arsitektur

Dengan ini saya menyatakan bahwa isi sebagian maupun keseluruhan tesis saya dengan judul :

**Konsep dan Strategi Program *Urban Housing Renewal* Berbasis
Pembangunan Berkelanjutan (Studi Kasus : Rusunawa Urip Sumoharjo dan
Sombo. Kota Surabaya)**

Adalah benar-benar hasil karya intelektual mandiri, diselesaikan tanpa menggunakan bahan-bahan yang tidak diijinkan dan bukan merupakan karya pihak lain yang saya akui sebagai karya sendiri.

Semua referensi yang dikutip maupun dirujuk telah ditulis secara lengkap pada daftar pustaka.

Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Surabaya, 25 Juli 2017



Emiria Letfiani
3215201001

**KONSEP DAN STRATEGI PROGRAM *URBAN HOUSING RENEWAL*
BERBASIS PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN
(Studi Kasus : Rusunawa Urip Sumoharjo dan Sombo, Surabaya)**

Nama : Emiria Letfiani
NRP : 3215201001
Pembimbing I : Ir. Muhammad Faqih MSA., Ph.D.
Pembimbing II : Dr. Ir. Rika Kisnarini, MSc.

ABSTRAK

Urban housing renewal menjadi salah satu cara untuk mengurangi luasnya kawasan kumuh di perkotaan. Program ini telah diimplementasikan di Indonesia termasuk di Kota Surabaya. Pelaksanaan *urban housing renewal* dilakukan karena program perbaikan kampung tidak dapat menyelesaikan masalah kekumuhan di kawasan perkotaan. *Urban housing renewal* di kota Surabaya dilaksanakan dengan cara membongkar rumah-rumah di kawasan kumuh dan ilegal yang kemudian digantikan dengan rumah susun sewa yang lebih layak tanpa merelokasi penghuni setempat. Akan tetapi setelah rumah susun sewa diadakan, permasalahan perumahan masih tetap timbul. Timbulnya kembali permasalahan perumahan pasca *urban housing renewal* kemungkinan disebabkan karena pelaksanaannya belum menggunakan pendekatan pembangunan berkelanjutan secara holistik.

Tujuan penelitian ini ialah untuk mengidentifikasi keberhasilan dari pelaksanaan *urban housing renewal* pada rumah susun sewa yang ditinjau dari tujuan pelaksanaannya dan juga aspek pembangunan berkelanjutan serta merumuskan konsep dan strategi *urban housing renewal* berbasis pembangunan berkelanjutan. Penelitian ini menggunakan paradigma post-positivistik dengan strategi penelitian kuantitatif dan kualitatif. Teknik analisa data yang digunakan meliputi analisa data kuantitatif dan analisa data kualitatif.

Hasil yang diperoleh adalah rumusan konsep dan strategi *urban housing renewal* berbasis pembangunan berkelanjutan. Rumusan konsepnya adalah memperbaiki kawasan kumuh tanpa merelokasi dengan menerapkan aspek ekologi, sosial, budaya dan ekonomi secara holistic serta meningkatkan integrasi antara masyarakat, LSM, pemerintah dan swasta dalam usaha *urban housing renewal*. Strategi yang dilakukan adalah melalui redevelopment dengan desain bangunan yang sesuai dengan budaya masyarakat, responsif terhadap iklim, mampu menciptakan inklusivitas dan kohesivitas sosial masyarakat serta terintegrasi dengan kegiatan ekonomi masyarakat setempat.

Kata kunci : Rumah susun sewa, *Urban housing renewal*, Pembangunan berkelanjutan.

Halaman ini sengaja dikosongkan

**CONCEPT AND STRATEGY OF URBAN HOUSING RENEWAL
PROGRAM BASED ON SUSTAINABLE DEVELOPMENT
(Case Study : Urip Sumoharjo and Sombo Walk-up Flats, Surabaya)**

By : Emiria Letfiani
Student ID Number : 3215201001
Supervisor : Ir. Muhammad Faqih MSA., Ph.D.
Co-Supervisor : Dr. Ir. Rika Kisnarini, MSc.

ABSTRACT

Urban housing renewal is one of the ways to reduce the extent of urban slums. This program has implemented in Indonesia including in Surabaya. Local government implementing urban housing renewal because the kampung improvement program cannot solve urban slum problems. Urban housing renewal in the city of Surabaya carried out by dismantling the existing houses of slums and illegal areas then replaced with a decent rental walk-up flats without relocating the local residents. However, after it was implemented, housing problems still arise. The re-emergence on post-urban housing renewal problems is likely due to its implementation has not used a holistic development approach.

The purpose of this study is to identify the success of urban housing renewal implementation in rental housing in terms of implementation objectives and aspects of sustainable development and also formulate the concept and strategy of urban housing renewal based on sustainable development. This research uses post-positivistic paradigm with quantitative and qualitative research strategy. Data analysis techniques used quantitative and qualitative data analysis.

The results are the concept and strategy of urban housing renewal based on sustainable development. The concept formulation is to improve slum areas without relocating local residents by applying holistic ecological, social, cultural and economic aspects as well as increasing integration between community, NGO, government and private in urban housing renewal business. The strategy undertaken is through redevelopment with the design of buildings that fit the culture of the community, responsive to the climate, able to create inclusivity and social cohesiveness of the community and integrated with the economic activities of the local community.

Keywords : *Walk-up Flat, Urban Housing Renewal, Sustainable Development*

Halaman ini sengaja dikosongkan

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
ABSTRACT	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
KATA PENGANTAR	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Permasalahan	4
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	6
1.4.2 Manfaat Praktis	6
1.5 Lingkup Penelitian.....	7
1.5.1 Lingkup Objek Penelitian	7
1.5.2 Lingkup Pembahasan	8
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	9
2.1 Pendahuluan.....	9
2.2 Urban Renewal	9
2.2.1 Definisi Urban Renewal.....	9
2.2.2 Strategi dalam Pelaksanaan Urban Renewal.....	10
2.2.3 Definisi Urban Housing Renewal	11
2.3 Rumah Susun Sewa	15

2.4	Tujuan Urban Housing Renewal pada Rumah Susun Sewa	18
2.5	Pembangunan Berkelanjutan.....	28
2.5.1	Aspek Ekologi	28
2.5.2	Aspek Sosial	34
2.5.3	Aspek Budaya.....	40
2.5.4	Aspek Ekonomi	45
2.6	Mewujudkan Pendekatan Pembangunan Berkelanjutan yang Holistik	49
2.7	Penelitian Terdahulu	52
2.8	Sintesa Kajian Pustaka	56
BAB 3 METODE PENELITIAN.....		61
3.1	Pendahuluan	61
3.2	Paradigma Penelitian.....	61
3.3	Strategi Penelitian	62
3.4	Teknik Sampling	63
3.5	Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data	64
3.6	Kerangka Alur Pikir Penelitian	68
BAB 4 GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN		69
4.1	Pendahuluan	69
4.2	Gambaran Umum Rumah Susun Sewa Urip Sumoharjo	69
4.2.1	Latar Belakang <i>Urban Renewal</i> Urip Sumoharjo	69
4.3	Gambaran Umum Rusunawa Sombo	72
4.3.1	Latar Belakang Urban Renewal Rusunawa Sombo	72
BAB 5 KONSEP DAN STRATEGI UHR BERBASIS PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN.....		75
5.1	Pendahuluan	75

5.2	Pembangunan Berkelanjutan pada Urban Housing Renewal ..	75
5.2.1	Rusunawa Urip Sumoharjo	76
5.2.2	Rusunawa Sombo.....	109
5.3	Kesimpulan Hasil Evaluasi.....	149
5.4	Konsep UHR yang berbasis Pembangunan Berkelanjutan....	161
5.5	Analisa SWOT	162
5.5.1	Analisa SWOT pada Aspek Ekologi.....	162
5.5.2	Analisa SWOT pada Aspek Sosial	165
5.5.3	Analisa SWOT pada Aspek Budaya	169
5.5.4	Analisa SWOT pada Aspek Ekonomi	171
BAB 6	PENUTUP	175
6.1	Kesimpulan	175
6.2	Saran	177
DAFTAR PUSTAKA	179
LAMPIRAN	191

Halaman ini sengaja dikosongkan

DAFTAR GAMBAR

BAB 1

Gambar 1. 1 Kondisi Eksisting Rusunawa Sombo	2
Gambar 1. 2 Kondisi Eksisting Rusunawa Urip Sumoharjo.....	5

BAB 2

Gambar 2. 1 Bagan Alur Skenario Pembangunan Berkelanjutan	50
Gambar 2. 2 Kerangka Teori.....	58
Gambar 2. 3 Skema Pembagian Variabel	59

BAB 3

Gambar 3. 1 Kerangka Penelitian	68
---------------------------------------	----

BAB 4

Gambar 4. 1 Rusunawa Urip Sumoharjo	69
Gambar 4. 2 Kondisi Eksisting Rusunawa Sombo	72

BAB 5

Gambar 5. 1 Penghijauan di Rusunawa Urip Sumoharjo	78
Gambar 5. 2 Gedung Serba Guna Rusunwa Urip Sumoharjo.....	92
Gambar 5. 3 Area yang Dimanfaatkan Untuk Menjemur Pakaian	93
Gambar 5. 4 Koridor Rusun sebagai Bagian dari Aspek Budaya	95
Gambar 5. 5 Salah satu responden yang berdagang di koridor rusun.....	107
Gambar 5. 6 Lubang yang di buat oleh pemilik warung kelontong di Rusunawa Urip Sumoharjo	108
Gambar 5. 7 Denah Rusunawa Sombo	112
Gambar 5. 8 Penggunaan Lampu di Siang Hari pada Fasum Rusunawa Sombo	113
Gambar 5. 9 Ketersediaan RTH di Rusunawa Sombo.....	114
Gambar 5. 10 Gentong Air di KM/WC Blok K Rusunawa Sombo	115
Gambar 5. 11 Kondisi Bangunan Rusunawa Sombo	116

Gambar 5. 12 Kerusakan pada Bangunan Rusunawa Sombo	117
Gambar 5. 13 Kondisi Drainase di Rusunawa Sombo	119
Gambar 5. 14 Penghuni rusunawa Sombo sebagai Pemilah Sampah.....	120
Gambar 5. 15 Shaft Sampah di Rusunawa Sombo	120
Gambar 5. 16 Interaksi Sosial di Rusunawa Sombo	125
Gambar 5. 17 Kondisi Eksisting di Rusunawa Urip Sumoharjo	128
Gambar 5. 18 Jemuran Warga di Rusunawa Sombo	131
Gambar 5. 19 Simbol Budaya Masyarakat Madura di Rusunawa Sombo	133
Gambar 5. 21 Koridor Rusun sebagai Ruang Tidur	134
Gambar 5. 20 Koridor sebagai Ruang Sosial dan Ekonomi di Rusunawa Sombo	134
Gambar 5. 22 Musholla di Rusunawa Sombo	135
Gambar 5. 23 Kegiatan Budaya di Rusunawa Sombo	137
Gambar 5. 24 Ketimpangan Lingkungan di Rusunawa Sombo	140
Gambar 5. 25 Mezzanine pada Salah Satu Unit Hunian Warga.....	142
Gambar 5. 26 Kegiatan Berdagang di Rusunawa Sombo	146

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Aspek Penelitian	66
Tabel 4. 1 Jumlah Unit di Rusunawa Sombo	73
Tabel 5. 5 Uji Dependensi Interaksi Sosial Sesama Lantai dengan Jenis Kelamin	122
Tabel 5. 6 Uji Dependensi Interaksi Sosial Beda Lantai dengan Jenis Kelamin	123
Tabel 5. 7 Uji Dependensi Interaksi Sosial Beda Blok dengan Jenis Kelamin .	124
Tabel 5. 8 Uji Dependensi Kerja Bakti dengan Jenis Kelamin.....	135
Tabel 5. 9 Evaluasi Aspek Ekologi	146
Tabel 5. 10 Evaluasi Aspek Sosial	149
Tabel 5. 11 Evaluasi Aspek Budaya	152
Tabel 5. 12 Evaluasi Aspek Ekonomi	155

Halaman ini sengaja di kosongkan

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah wa Syukurilah, penulis mengucapkan terima kasih kepada Allah Subhanahuwata'ala yang telah memberkahi dan mencurahkan segala limpahan Rahman dan Rahim-Nya sehingga penulis berkesempatan untuk melanjutkan pendidikan dan menyelesaikannya tepat waktu.

Penulis juga mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Yang terhormat Ir. Muhammad Faqih, M.S.A., PhD dan Dr. Ir. Rika Kisnarini, M.Sc selaku pembimbing atas segala bimbingan, perhatian, dorongan dan juga ilmu pengetahuan yang diberikan kepada penulis.
2. Yang terhormat Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc, PhD dan Dr. Ir. Asri Dinapradipta, MBEEnv selaku penguji yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan penelitian ini serta saran-saran yang sangat membantu penulis sehingga penulis mendapatkan banyak hal baru.
3. Yang terhormat Dr. Arina Hayati, ST. MT., atas bantuan, masukan dan juga semangat yang diberikan kepada penulis.
4. Orang tua, adik dan seluruh keluarga penulis atas do'a, kasih sayang, dorongan, dukungan, sehingga penulis dapat melanjutkan dan juga menyelesaikan studi ini tempat waktu.
5. Warga rusunawa Urip Sumoharjo dan Sombo, UPTD rusunawa dan juga staff atas keramah-tamahannya dan juga telah memberikan ijin serta informasi kepada penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Pak Sahal dan Mas Indra atas bantuannya perihal administrasi dan hal lainnya sehingga tesis ini dapat terselesaikan. Terima kasih juga kepada Mbak Susi dan Pak Beni yang telah membantu penulis untuk mencari literatur baik di ruang baca maupun di lab permukiman.
7. Dana Vibrianto, atas segala do'a, dukungan, semangat, kesabaran dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis.

8. Sahabat-sahabatku terkasih, *the three idiots* (Fahmi, Fajar dan Febri) atas dukungan, semangat, do'a dan keceriaan kalian walaupun kalian sangat jauh dan kita semua terpisah oleh jalan tol, gunung dan lautan. Tapi do'a, whatsapp, instagram dan path mendekatkan ruang diantara kita.
9. Teman-teman diskusi yang sangat menyenangkan (Ali dan Yoyok) atas segala diskusi, masukan dan ide-idenya. Terima kasih atas kesemestaan yang telah kalian tunjukkan.
10. Teman-teman pascasarjana lintas bidang dan angkatan atas do'a, kebersamaan, keceriaan, dukungan, kerjasama, begadang bareng dan semangat selama ini. Semoga silaturahmi kita tetap terjalin hingga seluruh daun di dahan pohon kita telah luruh.
11. Kontributor lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih atas bantuan dan dukungannya kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

Dukungan, bantuan, semangat, dan bimbingan yang diberikan oleh mereka akan selalu berguna bagi penulis untuk kedepannya. Penulis juga menyadari bahwasanya dalam penelitian ini masih terdapat banyak kekurangan. Namun penulis harus tetap mendalami kembali dan juga tentunya membutuhkan kritik dan saran. Semoga penelitian ini dapat menjadi ilmu dan pengetahuan bagi pembaca.

Surabaya, 23 Juli 2017

Penulis

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Gejala urbanisasi di Indonesia terjadi sejak tahun 1970an, karena pada waktu itu sedang digalakkannya pembangunan terutama di kota-kota besar (Haryono, 1999). Urbanisasi tidak hanya mendorong masyarakat yang memiliki kemampuan dan keterampilan untuk datang ke kota, namun juga mendorong masyarakat dengan pendidikan dan keterampilan rendah yang kemudian menciptakan permukimannya sendiri secara liar dan ilegal yang menyebabkan timbulnya kekumuhan dan kawasan perkotaan yang tidak sehat (Rahardjo, Suryani, & Trikariastoto, 2014).

Pemerintah telah berusaha untuk memperbaiki kawasan permukiman kumuh dengan melaksanakan program perbaikan kampung guna memperbaiki kesehatan lingkungannya, memperbaiki kondisi sarana dan prasarana lingkungan yang ada (Yudohusodo, et al., 1991). Perbaikan kampung menjadi salah satu program unggulan dalam mengatasi permasalahan kawasan kumuh termasuk di Kota Surabaya. Namun setelah diadakan evaluasi terhadap pelaksanaan program perbaikan kampung di Kota Surabaya, ternyata masih ditemukan masalah perumahan lainnya. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, Pemerintah Kota Surabaya memutuskan untuk menggantikan hunian di kawasan kumuh tersebut dengan rumah susun. Salah satu kampung yang saat itu diamati dan kemudian diremajakan adalah kampung Dupak (Silas, 1989). Pola penanggulangan kawasan kumuh model ini disebut dengan *urban renewal* atau peremajaan perkotaan yang dilakukan pada skala lingkungan perumahan (*urban housing renewal*).

Urban renewal sendiri dapat didefinisikan sebagai proses pembersihan kawasan kumuh dan pembangunan kembali fisiknya tanpa meninggalkan nilai bangunan sejarah di kawasan tersebut (Couch, Sykes, & Borstinghaus, 2011). Di Kota Surabaya terdapat beberapa kampung yang telah diremajakan yaitu dengan cara membongkar dan menggantikan rumah yang ada dengan rumah susun yang

lebih layak huni tanpa merelokasi penghuni setempat dan status dari rumah susun tersebut adalah sewa. Hal ini dilakukan karena tanah yang diduduki oleh kelompok masyarakat tersebut adalah tanah milik pemerintah. Tindakan ini telah sesuai dengan kebijakan yang tercantum pada Pelita VI yaitu penataan kembali kawasan kumuh tanpa menggusur penghuninya. Hal ini sebagai cara untuk efektivitas dan efisiensi penggunaan lahan perkotaan yang semakin sempit (Marwati, 2008). Rumah susun sewa di Kota Surabaya yang merupakan program *urban housing renewal* adalah rusunawa Sombo, rusunawa Urip Sumoharjo, dan rusunawa Dupak Bangunrejo.

Rumah susun memang menjadi alternatif untuk mengatasi permasalahan perumahan. Akan tetapi, beberapa penelitian menyatakan bahwa permasalahan perumahan pada rumah susun masih tetap terjadi seperti timbulnya kekumuhan kembali di rumah susun karena kurangnya kesadaran dari penghuni untuk menjaga lingkungannya, tingginya kepadatan penghuni yang tidak terkendali (Pemerintah Kota Surabaya, 2014), adanya kegaduhan dan kurangnya privasi, kurangnya fasilitas perniagaan yang menghambat aktivitas perekonomian penghuni (Hartatik, 2010), dan adanya penunggakan biaya sewa rusun (Pancawati, 2013)



Gambar 1. 1 Kondisi Eksisting Rusunawa Sombo
Sumber : Observasi Lapangan, 2016

Adanya permasalahan perumahan yang timbul kembali di rumah susun sewa terutama rumah susun sewa hasil *urban housing renewal* kemungkinan terjadi karena belum disertakannya aspek pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) secara menyeluruh dalam perencanaan dan perancangan rumah susun sewa. Banyak dari pihak akademik maupun praktisi yang merekomendasikan

konsep pembangunan berkelanjutan untuk dimasukkan kedalam pelaksanaan *urban renewal*. Karena menurut Lee (2003, dalam Lee & Chan, 2006) pelaksanaan *urban renewal* perlu dilakukan melalui pendekatan *sustainability concept* yang menjadi cara untuk meminimalisir adanya permasalahan yang dapat timbul kembali pasca *urban renewal*.

Selain itu, munculnya kembali permasalahan perumahan di rumah susun menyebabkan adanya kemungkinan tujuan dari *urban housing renewal* berupa rumah susun belum tercapai secara maksimal.

Penelitian terdahulu tentang rusunawa yang menjadi praktik *urban renewal* telah banyak dilakukan diantaranya adalah :

- a. Gagoek Hardiman (2009) mengenai dampak positif pembangunan rumah susun untuk meningkatkan kualitas lingkungan di kawasan kumuh;
- b. Septiana Pancawati (2013) mengenai peningkatan kualitas pelayanan pada rumah susun sewa di Kudus, Jawa Tengah;
- c. Rika Kisnarini (2015) mengenai fungsionalitas dan adaptabilitas pada desain ruang rusunawa di Surabaya;
- d. Nina Karlina dan Riki Satia Muharam (2015) mengenai kebijakan manajemen rusunawa untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Provinsi Jawa Barat (studi kasus di Bandung dan Cimahi).
- e. Hana Rosilawati, Purwanita Setijanti *et al* (2016) mengenai perbaikan ekonomi masyarakat di rumah susun berbasis konsep perumahan berkelanjutan.
- f. Diah Kusumaningrum dan IDAA Warmadewanthi (2010) mengenai evaluasi pengelolaan prasarana lingkungan rumah susun di rusunawa Urip Sumoharjo;
- g. Hartatik *et al* (2010) mengenai peningkatan kualitas hidup penghuni di Rusunawa Urip Sumoharjo pasca *redevelopment*; dan
- h. Hanny Wahidin Wiranegara *et al* (2013) mengenai model harmoni lingkungan pada rusunawa di Kemayoran-Jakarta.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan pentingnya penelitian ini karena (1) masih adanya permasalahan perumahan yang timbul kembali pada

rumah susun yang menjadi praktik *urban housing renewal* menyebabkan tujuan dari pelaksanaan *urban housing renewal* berupa rumah susun belum tercapai secara maksimal. Sehingga perlu dilakukan evaluasi terhadap tujuan pelaksanaan *urban housing renewal* berupa rumah susun, (2) Adanya kemungkinan perencanaan dan perancangan rumah susun sebagai praktik *urban renewal* masih belum memasukkan aspek pembangunan berkelanjutan secara holistik. Sehingga perlu diadakan evaluasi terhadap aspek-aspek pembangunan berkelanjutan di rumah susun yang merupakan program UHR; (3) Penelitian sebelumnya masih belum ada yang meneliti rusunawa berdasarkan tujuan UHR dan *sustainable development* yang dikaitkan dengan program UHR.

1.2 Rumusan Permasalahan

Pelaksanaan perbaikan kampung masih belum mampu untuk mengatasi masalah kekumuhan karena perbaikan kampung masih sebatas fisik lingkungan dan hunian sehingga dilakukan program *urban housing renewal* yang tidak hanya memperbaiki masalah fisik lingkungan dan hunian namun juga memperbaiki kondisi sosial, budaya dan ekonomi masyarakat setempat tanpa melakukan penggusuran.

Urban renewal adalah salah satu cara untuk mengurangi jumlah kawasan kumuh di perkotaan, baik dengan membangun kembali kawasan kumuh tersebut ataupun meregenerasinya guna meningkatkan kualitas lingkungan, sosial, dan ekonomi masyarakat setempat. Akan tetapi, selain memberikan dampak positif, ternyata *urban renewal* juga menimbulkan dampak negatif yaitu menimbulkan adanya gentrifikasi pada kawasan perkotaan dimana terjadinya perubahan sosial-ekonomi-budaya masyarakat yang semula adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang kemudian kawasan tersebut di ambil alih untuk kepentingan komersil.

Pelaksanaan *urban housing renewal* di kawasan kumuh dengan cara menggantikan hunian di kawasan kumuh tersebut dengan hunian vertikal yaitu berupa rumah susun sewa juga menjadi salah satu alternatif yang baik. Karena dengan ditransformasikannya hunian warga dari yang semula rumah tapak dengan kondisi lingkungan yang tidak sehat menjadi rumah susun sewa memberikan dampak positif yaitu tersedianya ruang terbuka yang lebih memadai, mengurangi

adanya dampak kebakaran dan bencana alam lainnya seperti banjir, dan tersedianya hunian yang layak dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Meskipun program perumahan telah dilakukan di kawasan kumuh dengan menggantikan hunian yang kurang layak dengan rumah susun sewa, masyarakat masih tetap membawa kebiasaan 'kumuhnya' ke hunian yang baru dan hal ini menimbulkan permasalahan baru di rusunawa tersebut. Selain itu juga masyarakat masih banyak yang menunggak pembayaran sewa padahal harga sewa yang diberikan sudah sangat terjangkau.



Gambar 1. 2 Kondisi Eksisting Rusunawa Urip Sumoharjo

Sumber : Observasi Lapangan, 2016

Adanya kemungkinan pada perencanaan dan perancangan rumah susun sewa sebagai praktik *urban housing renewal* masih belum menyertakan aspek-aspek pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) secara menyeluruh. Sehingga hal ini menyebabkan permasalahan perumahan masih timbul kembali. Selain itu juga, adanya permasalahan perumahan yang muncul kembali pasca *urban housing renewal* memungkinkan tujuan dari pelaksanaan *urban housing renewal* berupa rumah susun belum dapat tercapai secara maksimal. Dari uraian permasalahan ini menunjukkan bahwa penelitian ini penting untuk dilakukan. Dari rumusan masalah tersebut, yang menjadi pertanyaan penelitian adalah :

1. Bagaimanakah praktik *urban housing renewal* pada objek rusunawa yang dikaitkan dengan tujuannya yaitu meningkatkan kualitas lingkungan permukiman kumuh dan padat, menyediakan hunian yang layak dan legal, dan meningkatkan kualitas sosial dan ekonomi masyarakat setempat?

2. Bagaimanakah praktik *urban housing renewal* pada objek rusunawa yang dikaitkan dengan pembangunan berkelanjutan dalam aspek ekologi, sosial, budaya dan ekonomi?
3. Bagaimanakah konsep dan strategi pelaksanaan *urban housing renewal* dengan pendekatan pembangunan berkelanjutan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengevaluasi praktik *urban housing renewal* pada rusunawa yang dilihat dari tujuan *urban renewal*-nya yaitu meningkatkan kualitas lingkungan permukiman kumuh dan padat, menyediakan hunian yang layak dan legal, dan meningkatkan kualitas sosial dan ekonomi masyarakat setempat.
2. Mengevaluasi praktik *urban housing renewal* pada rusunawa yang dikaitkan dengan pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) pada aspek ekologi, sosial, budaya dan ekonomi.
3. Merumuskan konsep dan strategi *urban housing renewal* dengan objek rusunawa dengan pendekatan pembangunan berkelanjutan.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi ilmu arsitektur yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman baik dalam perencanaan dan atau perancangan rumah susun sederhana sebagai praktik *urban housing renewal* yang berbasis pembangunan berkelanjutan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi :

- a. Pemerintah sebagai pemangku kebijakan agar dapat memanfaatkan hasil penelitian ini dalam merumuskan kebijakan dalam penataan kembali kawasan kumuh dengan praktik *urban housing renewal* yang berkelanjutan.

- b. Perencana kota sebagai perencana agar dapat memanfaatkan hasil penelitian ini dalam membuat perencanaan *urban housing renewal* di area kota dalam skala mikro.
- c. Arsitek sebagai perancang agar dapat memanfaatkan hasil penelitian ini untuk membuat konsep rumah susun sebagai program *urban housing renewal* yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan juga berbasis pembangunan berkelanjutan.

Selain itu, penelitian ini juga dapat dimanfaatkan oleh pihak swasta, Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), dan peneliti dalam mewujudkan praktik *urban housing renewal* yang berkelanjutan.

1.5 Lingkup Penelitian

1.5.1 Lingkup Objek Penelitian

Pelaksanaan *urban renewal* terdiri dari tiga lingkup skala yaitu skala makro atau skala nasional, skala meso atau skala kota, dan skala mikro atau skala lingkungan perumahan. Dalam penelitian ini, skala objektivitas penelitian *urban renewal* yang akan dilakukan adalah skala mikro atau skala lingkungan perumahan. Yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah **rumah susun sewa Sombo dan rumah susun sewa Urip Sumoharjo**. Kedua objek penelitian tersebut dipilih karena :

- a. Kedua rumah susun sewa tersebut awalnya merupakan kawasan padat penduduk, status bangunannya ilegal dan kumuh yang kemudian diremajakan dengan menata kembali kawasan perkampungan tersebut dan menggantikan huniannya dengan rumah susun sewa.
- b. Lokasi kedua rumah susun sewa yang berbeda yaitu rumah susun sewa Urip Sumoharjo terletak di tengah kota dan dekat dengan pusat bisnis dan perbelanjaan sedangkan rumah susun sewa Sombo terletak di pinggir kota.
- c. Desain bangunan rusun yang berbeda dengan dominasi karakteristik penghuni yang berbeda

1.5.2 Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan dalam penelitian ini mencakup bidang ilmu arsitektur yang berkaitan dengan perumahan permukiman dalam konteks *urban housing renewal* dan pembangunan berkelanjutan dalam aspek sosial, ekonomi, budaya dan ekologi yang diukur berdasarkan persepsi penghuni, karena untuk mengukur keberhasilan dari program *urban housing renewal* mengenai kondisi sosial, ekonomi, budaya dan ekologi di lokasi penelitian dikaji berdasarkan persepsi dari masyarakat setempat sebagai penghuni yang merasakan langsung mengenai kondisi huniannya. Kemudian dikomparasikan dengan persepsi pengamat.

BAB 2

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Pendahuluan

Dalam bab ini menjabarkan tentang teori-teori yang terkait dengan rumah susun sewa, *Urban Renewal* dan *Urban Housing Renewal* dan juga Pembangunan berkelanjutan. Penjabaran teori tersebut dimaksudkan untuk menemukan variabel-variabel yang akan diukur di lapangan.

2.2 Urban Renewal

2.2.1 Definisi Urban Renewal

Menurut Couch *et al* (2011), *urban renewal* didefinisikan sebagai pembersihan kawasan kumuh dan penataan kembali fisiknya yang juga mengambil nilai dari elemen lainnya seperti pemeliharaan bangunan bersejarah. Menurut Eastgate (2014) *urban renewal* adalah strategi yang mencoba untuk mengatasi lokasi yang lemah dengan mengatasi masalah fisiknya. *Urban renewal* melibatkan pekerjaan-pekerjaan utama seperti perbaikan atau menggantikan hunian yang ada dan memperbaiki fasilitas publik (taman, jalan dan fasilitas publik lainnya).

Selain itu Anderson (2004) dan Knox (2001) (dalam Mutlu (2009) menyatakan bahwa *urban renewal* menjadi cara bagi perencana, perancang perkotaan dan pembuat kebijakan untuk terlibat dalam pembangunan ruang kota. *Urban renewal* menunjukkan cara bagaimana mengembangkan lingkungan binaan. Juga, menjadi alat yang penting bagi negara untuk mengatasi masalah fisik dan sosial yang berhubungan dengan lingkungan binaan, seperti penurunan kualitas perkotaan, ketidakmerataan dan ketidakseimbangan pertumbuhan kota, penyakit dan kerasahan sosial. Dan akhirnya, urban renewal menjadi penting untuk regulasi penataan kota, untuk menciptakan lingkungan yang nyaman. Yudohusodo (1991) juga menegaskan bahwa peningkatan mutu lingkungan dalam peremajaan dimaksudkan untuk memperbaiki tatanan sosial dan ekonomi masyarakat di kawasan tersebut.

Berdasarkan definisi-definisi di atas dapat disimpulkan bahwa definisi *urban renewal* menurut Couch *et al* (2011) lebih mengacu pada perbaikan kualitas fisik lingkungan tanpa meninggalkan unsur budayanya seperti penggunaan elemen dan pemeliharaan bangunan bersejarah. Sedangkan menurut Eastgate (2014) dan Anderson (2004) dan Knox (2001)(dalam Mutlu, 2009), *urban renewal* lebih mengacu pada perbaikan fisik lingkungan dan juga perbaikan sarana sosial masyarakat guna mendukung aktivitas sosial masyarakat seperti perbaikan ruang publik dan juga menjaga keseimbangan sosial dengan lingkungannya. Dan definisi *urban renewal* menurut Yudohusodo (1991) dengan memperbaiki kualitas lingkungan juga sekaligus dapat memperbaiki kualitas ekonomi dan sosial masyarakat.

Dari keseluruhan uraian definisi di atas dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan *urban renewal* selain memperbaiki masalah fisik lingkungan juga memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat setempat. Sehingga definisi yang digunakan dalam penelitian ini adalah keseluruhan definisi yang diuraikan sebelumnya. Karena aspek-aspek yang terdapat pada masing-masing definisi dapat saling melengkapi dan juga sudah mengacu pada aspek pembangunan berkelanjutan yang didalamnya juga terdiri dari keempat aspek tersebut yaitu aspek lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya.

2.2.2 Strategi dalam Pelaksanaan Urban Renewal

Menurut Mutlu (2009), terdapat beberapa strategi dalam pelaksanaan *urban renewal* diantaranya adalah :

1. *Urban Revitalization* yaitu pendekatan perbaikan lingkungan perkotaan dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan dari penghuni yang menempati kawasan kumuh dengan menyediakan kesempatan kerja, program pelatihan kewirausahaan dan keterampilan bagi masyarakat agar lebih produktif secara ekonomi (Uwadiogwu, 2015).
2. *Urban Redevelopment* yaitu pembangunan kembali kawasan perkotaan dengan skala yang lebih kecil seperti pembangunan kembali sebuah blok perumahan yang dijadikan sebagai apartemen (De Sousa (2008) dalam Zheng et al, 2014)).

3. *Urban Rehabilitation* yaitu salah satu strategi yang lebih murah dan cepat dalam pelaksanaannya jika dibandingkan dengan strategi *urban renewal* lainnya karena rehabilitasi perkotaan tidak terlalu banyak membongkar kemudian membangun kembali sehingga tidak banyak limbah yang dihasilkan (Yau & Chan, 2008).
4. *Urban Regeneration* yaitu integrasi yang komprehensif pada misi dan aksi yang bertujuan untuk memecahkan beragam masalah di perkotaan untuk meningkatkan kondisi ekonomi, fisik, sosial dan lingkungannya (Ercan (2011) dalam Zheng *et al* (2014)).

Dari ke-empat strategi pelaksanaan *Urban Renewal* diatas, strategi yang diterapkan pada lokasi penelitian adalah *urban redevelopment* atau pembangunan kembali dimana kawasan perumahan tersebut sebelumnya merupakan kawasan hunian yang berupa rumah tapak. Urip Sumoharjo mengalami kebakaran yang menghancurkan dua kampung, sedangkan Sombo sebelumnya adalah kawasan hunian yang sangat kumuh. Namun persamaan dari kedua lokasi penelitian tersebut adalah keduanya sama-sama bukan hak milik sehingga dilakukan peremajaan dengan menggantikan hunian tapak menjadi hunian vertikal sewa atau rumah susun sewa. Sehingga, konsep dan strategi yang nantinya akan dirumuskan adalah untuk kawasan hunian yang menggunakan strategi *urban redevelopment*.

2.2.3 Definisi Urban Housing Renewal

Rumah tidak hanya sebagai tempat berlindung, namun juga sebagai tempat untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga yang dapat memenuhi kebutuhan rohani yaitu memberikan rasa nyaman, aman, kesenangan dan terhindar dari gangguan kesehatan (Frick & Mulyani, 2006). Pemenuhan kebutuhan akan rumah bagi setiap manusia dan pengembangannya secara berkelanjutan sudah menjadi agenda dunia yang seharusnya dapat diwujudkan oleh setiap negara di dunia. Persoalan perumahan yang paling mendasar adalah pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan (Murbiantoro, Ma'arif, Sutjahjo, & Saleh, 2009).

Banyak dari masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak dapat mengakses rumah secara layak dikarenakan rendahnya tingkat ekonomi yang dimilikinya yang menyebabkan masyarakat tersebut bermukim secara liar dan menimbulkan kekumuhan di perkotaan. Menurut Turner (1976), masyarakat miskin seringkali menghindari pembiayaan untuk kebutuhan dasar seperti perumahan. Sehingga perumahan dapat diakses secara gratis dengan bermukim secara liar ataupun menumpang di rumah keluarga. Dan hal ini juga berkaitan dengan jarak antara rumah dengan tempat kerja yang memungkinkan masyarakat miskin tersebut dapat menempuh perjalanan ke tempat kerja dengan berjalan kaki.

Menjamurnya kawasan liar dan kumuh tersebut ditandai dengan kurangnya infrastruktur dasar seperti fasilitas sosial selain itu juga kekumuhan tersebut menyebabkan menurunnya produktivitas dan peluang ekonomi serta menimbulkan penyakit akibat dari buruknya kualitas hunian dan lingkungannya (Tannerfeldt & Ljung, 2006). Pemerintah telah berusaha mengatasi permasalahan lingkungan kumuh dengan melaksanakan berbagai program, salah satunya yaitu melalui peremajaan lingkungan kumuh yaitu dengan membongkar lingkungan kumuh dan perumahan kumuh dan menggantinya dengan rumah susun yang memenuhi syarat. Peremajaan lingkungan kumuh merupakan bagian dari usaha peremajaan kota (*urban renewal*) yang bertujuan untuk meningkatkan mutu lingkungan untuk memperbaiki tatanan sosial ekonomi di tempat terkait. Sehingga dalam pelaksanaannya bukan semata-mata memperbaiki fisik lingkungannya saja namun juga memperbaiki tatanan sosial masyarakat setempat (Yudohusodo et al, 1991). Selain itu dalam peningkatan kualitas lingkungan perumahan dan ekonomi masyarakat juga perlu melibatkan potensi yang dimiliki oleh masyarakat setempat sehingga hal tersebut menjadi kekuatan utama dalam pembangunan (Marwati, 2008).

Dalam peremajaan lingkungan kumuh harus dapat memecahkan masalah kekumuhan secara mendasar. Sehingga dalam mengatasinya, peremajaan tidak hanya sekedar memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah dan pemilik rumah dan memintanya untuk mencari perumahan sendiri-sendiri. Karena hal tersebut dapat menimbulkan kekumuhan yang baru ditempat yang lain. Oleh karenanya dalam peremajaan lingkungan perumahan akan lebih baik jika penghuni lama diusahakan

ditampung kembali di lokasi yang sama dengan kepadatan yang sama, serta menyediakan lahan untuk kebutuhan sarana dan prasarana lingkungan. Sehingga akan lebih baik jika peremajaan lingkungan perumahan dilakukan dengan menggantikan rumah yang lama dengan hunian yang vertikal atau rumah susun (Yudohusodo et al, 1991).

Selain meningkatkan mutu fisik lingkungan dan hunian dengan harapan memberikan dampak yang lebih baik pada tingkat sosial dan ekonomi masyarakat, hal lain yang menjadi masalah dalam peremajaan adalah keterjangkauan biaya sewa hunian. Sebagian besar masyarakat yang tinggal di perumahan kumuh adalah masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga pemerintah harus dapat memberikan biaya sewa yang terjangkau bagi masyarakat tersebut. Selain itu juga, penting bagi pemerintah untuk mengedukasi masyarakat tersebut untuk bijak dalam menggunakan penghasilannya. Karena biasanya masyarakat tersebut, ketika memiliki kelebihan uang dari penghasilannya tidak digunakan untuk membuka usaha namun digunakan untuk membeli hal-hal yang tidak penting. Sehingga jika masyarakat tersebut diedukasi untuk menggunakan kelebihan penghasilannya sebagai modal dalam membuka usaha. Dengan demikian, masyarakat dapat meningkatkan kemampuan ekonominya serta diharapkan dapat membeli hunian lain di tempat yang lebih baik dan tidak kembali ke permukiman kumuh (Yudohusodo et al, 1991).

Permasalahan lain dalam usaha peremajaan lingkungan yang bertransisi dari rumah tapak ke rumah susun adalah adanya keengganan masyarakat untuk tinggal di rumah susun karena masyarakat lebih terbiasa untuk tinggal di rumah tapak. Oleh karenanya, sebelum peremajaan dilakukan perlu adanya penyuluhan yang intensif tentang kepastian kepemilikan rumah susun yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan, untung ruginya tinggal di rumah susun hasil peremajaan dan penyesuaian kehidupan di rumah susun. Karena pelaksanaan peremajaan lingkungan bukan semata-mata masalah teknis namun juga mengandung masalah sosial budaya yang perlu untuk ditangani bersama. Oleh karenanya, pemerintah daerah harus terlibat untuk melakukan pendekatan kepada masyarakat dengan mengikutsertakan peranan LSM untuk menangani masalah sosial, budaya dan ekonomi masyarakat. Sehingga dalam hal ini peranan dalam

berbagai institusi pemerintahan dan juga LSM harus ada sinergitas yang berkesinambungan (Yudohusodo et al, 1991).

Untuk dapat mengetahui adanya peningkatan mutu kehidupan masyarakat, menurut Maslow (dalam Pamungkas, 2010) menyatakan bahwa seseorang dapat merasakan kualitas hidupnya meningkat bila ada perubahan yang lebih baik jika dibandingkan dengan kondisi kehidupannya pada hunian sebelumnya. Pada rumah susun, penghuni memiliki referensi dan standard hidup berdasarkan pengalaman tinggal sebelumnya sehingga diharapkan adanya perubahan kondisi hidup yang lebih baik saat tinggal di rumah susun dan di masa mendatang. Dengan demikian, semakin terpenuhinya kebutuhan dasar penghuni maka dapat dikatakan bahwa kualitas hidup penghuni tersebut juga meningkat.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa *urban housing renewal* atau peremajaan adalah cara untuk memperbaiki kawasan perumahan kumuh yang kondisi fisiknya menurun dan juga sekaligus dapat meningkatkan nilai sosial dan ekonomi masyarakat setempat yaitu dengan cara menata ulang kawasan tersebut dengan menggantikan hunian yang kurang layak dengan hunian vertikal atau rumah susun serta menyediakan sarana dan prasarana yang layak. Sehingga dalam peremajaan lingkungan perumahan tidak bisa diatasi dengan hanya sekedar memberikan ganti rugi karena dikhawatirkan masyarakat akan menimbulkan masalah kekumuhan yang baru. Sehingga akan lebih baik jika masyarakat tersebut tidak direlokasi melainkan dibiarkan tetap tinggal ditempatnya semula namun kondisi fisik lingkungan dan huniannya diperbaiki dengan mentransisi masyarakat tersebut ke rumah susun. Perbaikan fisik tersebut harapannya juga dapat memperbaiki kondisi sosial, budaya dan ekonomi masyarakat. Sehingga peranan berbagai instansi pemerintah terkait, dengan LSM dan masyarakat setempat sangat penting untuk dilakukan untuk mencegah timbulnya konflik di masa mendatang. Selain itu juga keterjangkauan biaya sewa juga menjadi aspek penting untuk dipikirkan karena masyarakat yang tinggal di kawasan kumuh sebagian besar adalah masyarakat berpenghasilan rendah. Dan juga masyarakat tersebut harus diberikan penyuluhan mengenai kehidupan di rumah susun mengingat masyarakat tersebut sudah terbiasa tinggal di rumah tapak.

Teori Maslow ini digunakan untuk mengevaluasi keberhasilan tujuan pelaksanaan UHR yaitu dengan membandingkan pengalaman bermukim penghuni saat sebelum peremajaan dilakukan dengan setelah peremajaan dilakukan. Dari paparan pada teori tersebut dapat disimpulkan bahwa jika terjadi perubahan yang lebih baik pada kondisi kehidupan penghuni setelah peremajaan dilakukan maka tujuan UHR dapat dikatakan berhasil.

2.3 Rumah Susun Sewa

Pengertian rumah susun sewa yang tertuang dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.18/PERMEN/M/2007 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah. Status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian. Pengertian rumah susun sewa menurut Perum Perumnas adalah rumah susun sederhana yang disewakan kepada masyarakat perkotaan yang tidak mampu untuk membeli rumah atau yang ingin tinggal untuk sementara waktu.

Dari uraian mengenai pengertian dari rumah susun sewa tersebut dapat disimpulkan bahwa rumah susun sewa adalah gedung bertingkat yang memiliki satuan-satuan hunian yang distrukturkan secara horizontal maupun vertikal dengan status sewa. Dan rumah susun sewa tersebut diperuntukkan bagi masyarakat yang kurang mampu untuk membeli rumah ataupun yang ingin tinggal untuk sementara waktu.

Merujuk pada pengertian rusunawa, rusunawa difungsikan sebagai *transitory housing* dimana penghuni yang ada di rusunawa tersebut tidak tinggal secara permanen, namun rusunawa menjadi tempat untuk menjalani proses untuk mencapai kemandirian, tidak terisih dan dapat mengikuti perkembangan kota yang berjalan secara dinamis dan sangat cepat. Sehingga rusunawa diselenggarakan untuk memberikan hunian yang layak dan nantinya diharapkan penghuni rusunawa

tersebut dapat pindah dari rusunawa dan memiliki rumah secara mandiri (Hardiman, 2009; Pemerintah Kota Surabaya, 2014)

Di Indonesia, pembangunan rumah susun menjadi salah satu upaya untuk mengurangi luasan kawasan kumuh yang diimplementasikan melalui program *urban housing renewal* (Yudohusodo, 1991; Perumnas, 2012; Hardiman, 2009). Karena pengadaan rumah susun dalam konteks *urban renewal* menjadi upaya yang bisa diterima, akan tetapi masyarakat yang bermukim di rumah susun tersebut juga harus dapat beradaptasi. Pengadaan rumah susun ini dijadikan sebagai stimulan untuk meningkatkan lingkungan kawasan kumuh, untuk menghindari kawasan kumuh tersebut dari bencana kebakaran, menyediakan ruang terbuka, air bersih, aksesibilitas, manajemen persampahan, listrik dan aliran air (Hardiman, 2009).

Seperti yang disimpulkan oleh Gagoek Hardiman (2009) dalam penelitiannya mengenai rusunawa bahwa masyarakat di rusunawa Kaligawe merasakan dampak yang positif dengan ditata ulang nya kawasan tersebut menjadi rumah susun. Karena dengan pengadaan rumah susun tersebut dapat menjadi tempat evakuasi selama banjir, sehingga masyarakat setempat merasakan pentingnya hunian bertingkat.

Namun terdapat beberapa permasalahan pada rumah susun yang telah diremajakan seperti yang dirangkum oleh Hartatik (2010) yaitu cenderung menjadi kumuh kembali dan kurangnya rasa saling memiliki untuk memelihara lingkungannya; kegaduhan dan kurangnya privasi; banyak penghuni yang kualitas hidupnya semakin terpuruk, kurangnya fasum dan fasilitas perniagaan yang menghambat aktivitas perekonomian penghuni.

Pelaksanaan *urban renewal* di Indonesia melalui kerjasama *public-private* dalam menanggulangi masalah kekumuhan juga tidak mengalami kesuksesan. Hal ini terjadi karena pembangunanya hanya difokuskan pada kepentingan tertentu (pemerintah dan pengembang swasta) dan tidak difokuskan pada kebutuhan dari pengguna hunian atau pelayanan yang tersedia (Rahardjo, Suryani, & Trikariastoto, 2014). Sehingga untuk suksesi pelaksanaan *urban renewal* ini perlu menggunakan pendekatan pembangunan yang bertumpu pada masyarakat. Karena pendekatan ini menjadikan masyarakat sebagai pelaku utama (subjek) dalam pembangunan yang berdasarkan aspirasi, kepentingan, kemampuan dan upaya masyarakat itu sendiri

(Handrianto, 1996; Marwati, 2008). Selain itu juga pelaksanaan *urban renewal* juga perlu dilakukan dengan pendekatan pembangunan berkelanjutan agar permasalahan yang kemungkinan timbul pasca pelaksanaan *urban renewal* dapat diminimalisir (Lee 2003, dalam Lee & Chan, 2006).

Dalam melakukan peremajaan lingkungan kumuh tidak hanya semata masalah fisik saja, namun juga terdapat aspek sosial, ekonomi dan budaya dalam masyarakat tersebut yang juga harus menjadi pertimbangan dalam pelaksanaan peremajaan lingkungan. Sehingga perlu juga melibatkan peranan pemerintah lokal dan LSM setempat untuk melakukan pendekatan terhadap sosial masyarakat tersebut guna mensukseskan program peremajaan tersebut (Yudohusodo, 1991).

Dari uraian tentang *urban renewal*, *urban housing renewal*, dan rumah susun sewa dapat disimpulkan bahwa *urban housing renewal* adalah bagian dari *urban renewal* dalam lingkup mikro yaitu peremajaan yang dilakukan di area perumahan. Ada berbagai macam strategi yang dapat dilakukan pada upaya *urban housing renewal* tergantung dari kondisi dan juga permasalahan yang terjadi. Pada kasus penelitian ini, strategi yang telah diterapkan adalah *urban redevelopment* yaitu melakukan transisi dari hunian tapak ke hunian vertikal.

Urban housing renewal sebagai bagian dari *urban renewal* dalam skala mikro dapat disimpulkan sebagai sebuah upaya untuk mengurangi kekumuhan pada lingkungan perumahan dengan menata kembali fisik lingkungan perumahan tersebut serta meningkatkan ketersediaan sarana dan prasarannya. Dalam pelaksanaannya tidak hanya memperbaiki fisiknya namun juga memperbaiki aspek sosial dan budaya masyarakatnya serta mampu meningkatkan perekonomian masyarakat setempat. Namun dalam pelaksanaan sebuah pembangunan termasuk usaha perbaikan lingkungan perumahan, pembangunan harusnya tidak hanya sekedar diadakan namun membutuhkan keberlanjutan dari pembangunan tersebut karena adanya manusia yang mendiami lingkungan perumahan tersebut. Sehingga memungkinkan terjadinya degradasi lingkungan dan berbagai ketimpangan lainnya baik pada aspek sosial, ekonomi, budaya dan lingkungan. Oleh karenanya Lee (2003) (dalam Lee dan Chan 2006) mengusulkan untuk melakukan pendekatan pembangunan yang berkelanjutan dalam pelaksanaan *urban renewal* untuk

mengurangi dan atau menghindari adanya kemungkinan ketimpangan-ketimpangan yang muncul.

Urban housing renewal yang telah dilakukan yaitu membangun di lokasi yang sama dengan bertransisi dari hunian tapak ke hunian vertikal. Rumah susun sewa menjadi salah satu alternatif pelaksanaan UHR. Karena masyarakat yang tinggal dikawasan yang diremajakan tersebut biasanya adalah masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga keterjangkauan biaya hunian perlu diperhatikan tanpa mengurangi penyediaan sarana dan prasarana lingkungan perumahan yang dibutuhkan.

2.4 Tujuan Urban Housing Renewal pada Rumah Susun Sewa

2.4.1.1 Meningkatkan Kualitas Lingkungan Permukiman Kumuh

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Menurut Johan Silas (dalam Oktaviansyah, 2012) mengatakan bahwa sebuah permukiman dapat dikatakan kumuh jika keadaan lingkungannya memiliki kualitas yang semakin menurun, baik bangunan maupun penduduknya. Selain itu juga ruang terbuka untuk penyegaran semakin langka dan juga berkurangnya ruang untuk umum dan tempat bermain anak-anak. Sedangkan menurut UN-ESCAP & UN-HSP (2008), permukiman kumuh adalah kawasan yang memiliki kekurangan pelayanan dasar seperti akses air bersih, sanitasi dan infrastruktur penting lainnya. Permukiman yang terbuat dari struktur bangunan kualitas buruk, memiliki populasi dengan kepadatan yang tinggi, memiliki lingkungan yang tidak sehat, tidak adanya kepemilikan lahan dan berada dalam tingkat kemiskinan yang cukup tinggi.

Timbulnya permukiman kumuh dikarenakan tidak tersedianya kavling-kavling tanah matang sehingga banyak orang terpaksa membangun hunian di atas tanah yang belum memiliki perencanaan yang menyebabkan ketidakteraturan pada lingkungan perumahan tanpa prasarana yang baik. Jalan lingkungan yang tidak di perkeras, saluran pembuangan air hujan dan limbah dan ketersediaan saluran air hujan yang tidak memenuhi syarat. Tingginya kepadatan bangunan menyebabkan

atap rumah sambung menyambung yang mengakibatkan sirkulasi udara dan sinar matahari ke dalam rumah tidak memenuhi standard (Yudohusodo et al., 1991). Selain itu juga, permukiman kumuh timbul akibat ketidakmampuan masyarakat miskin kota dalam menjangkau pasar lahan dan perumahan formal (UN-ESCAP & UN-HSP, 2008).

Dari uraian diatas definisi tentang permukiman kumuh dapat disimpulkan bahwa permukiman kumuh merupakan suatu kondisi dimana sebuah lingkungan permukiman mengalami penurunan kualitas serta kurangnya sirkulasi udara dan pencahayaan alami yang masuk ke dalam bangunan yang menyebabkan ketidaklayakan lingkungan tersebut untuk dihuni dan memberikan dampak terhadap kesehatan masyarakat. Selain itu juga permukiman kumuh ditandai dengan ketidakteraturan tata bangunannya, memiliki tingkat kepadatan penduduk dan bangunan yang tinggi, kurangnya penghijauan dan kurangnya sarana dan prasarana yang ada di kawasan tersebut.

Terkait dengan ketidakmampuan masyarakat dalam menjangkau hunian formal, Johan Silas (2016) dengan tegas menyatakan bahwa :

“Perkembangan jumlah ragam rumah rakyat yang terus meningkat, efektif dan tetap melayani berbagai lapisan masyarakat. Namun yang berpenghasilan rendah masih tetap tertinggal. Pandangan formal masih berpendapat bahwa rakyat tidak mampu membuat rumah yang ‘benar’. Sebaliknya pemerintah merasa membangun rumah yang ‘benar’, tapi sedikit sekali yang terlayani” (hal. 8).

Pernyataan di atas berarti bahwa seberapa pun banyaknya hunian yang disediakan dan seberapa pun murahanya hunian tersebut yang disediakan oleh pemerintah tidak akan pernah mampu dijangkau oleh masyarakat dengan penghasilan sangat rendah. Program perumahan yang diberlakukan oleh pemerintah tidak benar-benar komprehensif dan hanya sekedar menyediakan fisik hunian tanpa mengikutsertakan cara masyarakat berpenghasilan sangat rendah tersebut untuk dapat menjangkau perumahan yang layak dan sehat. Sehingga tidak sedikit masyarakat dengan berpenghasilan sangat rendah memilih untuk bermukim dengan cara ilegal baik di atas tanah tak bertuan, tanah milik pemerintah dan dikawasan marjinal seperti dipinggir rel kereta api ataupun dibantaran sungai.

Timbulnya kekumuhan pada suatu permukiman di perkotaan tidak hanya memberikan dampak buruk terhadap lingkungan namun juga terhadap sosial masyarakat. Dengan kondisi lingkungan hunian yang tidak teratur, berhimpitan, bising dan kondisi hunian yang tidak memiliki ventilasi dan pencahayaan alami yang kurang dapat menimbulkan penyakit bagi penghuni dan memberikan dampak terhadap psiko-sosial masyarakat setempat (Awadalla, 2013). Selain itu juga, permukiman kumuh dapat menjadi tempat bersarangnya kriminalitas, kekerasan dan penurunan kualitas sosial masyarakat (Share The World's Resources, 2010).

Permukiman kumuh dapat digolongkan menjadi dua golongan yaitu permukiman kumuh liar (ilegal) dan permukiman kumuh di atas tanah legal. Permukiman kumuh yang liar dibangun oleh sekelompok masyarakat berpenghasilan sangat rendah di atas tanah kosong yang tidak diawasi pemiliknya (Yudohusodo et al., 1991). Sedangkan permukiman kumuh yang terbangun di tanah legal adalah perumahan permanen yang berstatus legal akan tetapi menjadi kumuh karena kurangnya pemeliharaan, perbaikan dan usia bangunan yang sudah tua (Hartshorn (1992); Pacione (2001) dalam Suhaeni, 2010).

Permasalahan permukiman kumuh menjadi masalah yang sangat kompleks karena tidak hanya melibatkan masalah fisik lingkungan permukiman tersebut namun juga memiliki hubungan dengan masalah sosial, budaya dan ekonomi masyarakat. Sehingga dalam mengatasi masalah permukiman kumuh harus dilakukan secara menyeluruh. Upaya penanganan permukiman kumuh sudah banyak dilakukan oleh pemerintah, baik melalui program KIP (*Kampung Improvement Programm*) dan/atau melalui peremajaan permukiman. Menurut Yudohusodo et al (1991) peremajaan permukiman kumuh melalui pembangunan rumah susun menjadi salah satu alternatif yang layak untuk dilakukan, yang dimana rumah susun tersebut diprioritaskan bagi masyarakat yang semula menghuni lingkungan tersebut. Karena peremajaan tidak dapat dilakukan dengan hanya memberikan ganti rugi kepada masyarakat tersebut yang nantinya dikhawatirkan masyarakat tersebut akan menciptakan permukiman kumuh baru ditempat lainnya. Oleh karena itu, pembangunan rumah susun dilakukan di atas lingkungan permukiman yang sudah ada dengan membongkar rumah-rumah di lingkungan tersebut dan digantikan dengan rumah susun yang lebih layak huni dan lebih sehat.

Rumah susun tersebut berstatus sewa jika tanah yang ditempati oleh masyarakat tersebut bukan hak miliknya.

Dari uraian pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa kumuh disebabkan oleh ketidakmampuan masyarakat dalam menjangkau perumahan formal akibat rendahnya taraf ekonomi masyarakat tersebut dan tidak komprehensifnya program perumahan yang ditawarkan pemerintah. Sehingga banyak dari kaum miskin kota menempati lahan-lahan kosong yang ada di perkotaan secara ilegal dengan menggunakan material bangunan yang seadanya dengan sarana dan prasarana yang sangat tidak memadai seperti tidak tersedianya air bersih yang layak, sanitasi yang tidak sesuai dengan standard dan lain sebagainya. Dengan terjadinya kekumuhan pada kawasan permukiman dapat mengganggu kesehatan penghuni permukiman tersebut baik secara fisik maupun psikologis. Selain itu, ada juga masyarakat yang menempati permukiman secara legal namun tidak memiliki pengetahuan akan pentingnya menjaga lingkungan. Sehingga, sikap dari masyarakat yang demikian menyebabkan adanya penurunan kualitas lingkungan.

Tujuan UHR untuk meningkatkan kualitas permukiman kumuh dan padat dapat dikatakan berhasil jika kondisi fisik lingkungan dan kondisi fisik bangunan pasca peremajaan lebih baik dari sebelum peremajaan. Serta ketersediaan sarana (peribadatan, pendidikan, kesehatan, perniagaan, RTH, KM/WC+septic tank, dan ruang bermain anak) dan prasarana lingkungan (jalan lingkungan, air bersih, drainase, listrik) lebih memadai setelah peremajaan dilakukan.

2.4.1.2 Menyediakan Hunian yang Layak dan Legal

Merujuk sub-bab *urban housing renewal* mengenai definisi rumah, dimana rumah tidak hanya dijadikan sebagai tempat berlindung, namun juga sebagai tempat menikmati kehidupan yang dapat memenuhi kebutuhan rohani dan jasmani. Dari definisi tentang rumah dapat disimpulkan bahwa pengadaan hunian tidak hanya layak secara fisik huniannya saja namun juga harus memperhatikan sisi psikologis dan kesehatan penghuninya.

Menurut Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa rumah yang layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, dan kecukupan minimum luas

bangunan serta kesehatan penghuni. Dalam hal keselamatan bangunan, Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29 Tahun 2006, hal-hal yang berkaitan dengan keselamatan bangunan yaitu kekuatan struktur dan konstruksi bangunan yang memenuhi standard, aksesibilitas untuk pemadam kebakaran, manajemen penanggulangan kebakaran, instalasi bahan bakar gas, instalasi proteksi terhadap petir, dan instalasi kelistrikan.

Selain itu, hunian yang layak juga memperhatikan kesehatan bangunan yang berdampak pada kesehatan penghuninya. Hubungan antara hunian dengan kesehatan meliputi berbagai faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan fisik, mental dan moral penghuni hunian tersebut. Hal yang berkaitan dengan kesehatan mental penghuni dimana kepadatan jumlah penghuni dalam hunian, kurangnya privasi, dan gangguan untuk belajar dirumah dapat mengancam kesehatan mental penghuni. Sedangkan yang berkaitan dengan kesehatan batiniah penghuni yaitu kepadatan ruang dalam hunian, ruang yang terlalu gelap, kurangnya fasilitas toilet dan kamar mandi dan permasalahan umum lainnya yang tidak dapat terpenuhi dengan baik disebabkan kurangnya pendapatan dari penghuni (Wile, 2015). Selain itu, hubungan antaran hunian dengan kesehatan juga mencakup sarana-prasarana yang tersedia di lingkungan hunian seperti penyediaan air bersih baik untuk memasak, minum ataupun mencuci, pengolahan limbah yang sesuai standard dan lain sebagainya (Anggita, 2013).

Menurut UN-HABITAT (2014), hak atas hunian yang layak harus disertakan dengan : (1) Kebebasan yaitu bebas dari penggusuran, bebas dari campur tangan orang lain mengenai privasi, dan kebebasan untuk bertempat tinggal. (2) *Entitlement*, dimana masyarakat berhak untuk mendapatkan akses hunian layak, berhak untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan di dalam masyarakat. (3) Adanya jaminan ketersediaan pelayanan, fasilitas dan infrastruktur di dalam permukiman. (4) Keterjangkauan masyarakat untuk mendapatkan hunian yang layak yang sesuai dengan finansialnya. (5) Menjamin hunian yang layak secara fisik bangunan yang dapat melindunginya dari panas, hujan, dingin yang dapat mengancam kesehatan penghuni. (6) Keterjangkauan atas fasilitas umum. (7) Lokasi hunian yang berdekatan dengan tempat kerja, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan fasilitas umum lainnya serta lokasi hunian yang bebas dari polusi.

(8) Hunian yang layak dapat mengekspresikan identitas budaya masyarakat tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa hunian yang layak adalah (1) hunian yang memenuhi syarat keselamatan bangunan seperti ketersediaan alat pemadam kebakaran dan aksesnya, ketersediaan instalasi proteksi terhadap petir dan ketersediaan instalasi listrik; menggunakan struktur yang memenuhi standard (2) luasan hunian yang memadai bagi penghuni; (3) terjangkau secara finansial masyarakat; (4) penghuni dapat menjangkau sarana dan prasarana kota; (5) dapat memberikan perlindungan dari panas dan hujan; (6) Hunian yang nyaman; serta (7) memberikan penghuni kesempatan untuk mengekspresikan identitas budayanya. Hasil peremajaan dapat dikatakan sebagai hunian yang layak jika hunian hasil peremajaan tersebut dirasa lebih baik oleh penghuni dibandingkan dengan sebelum peremajaan berdasarkan pada variabel-variabel tersebut.

2.4.1.3 Meningkatkan Kualitas Sosial Masyarakat Setempat

Menurut teori *Hierarchy of Needs* Abraham Maslow mengatakan bahwa, setelah kebutuhan psikologis dan kebutuhan akan rasa aman telah tercapai, manusia merasa kesepian sehingga membutuhkan teman baik untuk teman hidup ataupun teman untuk bersosialisasi. Manusia semakin hari semakin merasa perlu menjadi bagian dari sebuah komunitas dalam lingkungannya (Boeree, 2006).

Manusia dengan menggunakan pikiran, naluri, dan perasaan memiliki keinginan untuk menyatu dengan sesamanya dan alam sekitar. Hal inilah yang menimbulkan adanya interaksi antar sesama manusia dan alam. Pada awalnya manusia hidup secara individual dan pada perkembangannya, manusia menyadari bahwa manusia saling membutuhkan satu sama lain. Sehingga manusia perlu memiliki wadah sebagai tempat untuk berinteraksi. Ruang interaksi menjadi wadah bagi manusia menjalankan kodratnya sebagai makhluk sosial. Ruang interaksi dapat menciptakan kebersamaan dalam komunitas. Ruang interaksi tersebut dapat berupa taman, pos keamanan, lapangan dan sarana peribadatan (Putra, 2014). Kegiatan pada ruang interaksi ini dapat diidentikkan dengan kegiatan berkumpul. Berkumpul berkaitan dengan perilaku sosial dimana menurut Weismann (dalam Sativa *et al*, 2007) perilaku sosial merupakan suatu tingkat kemampuan manusia dalam melakukan hubungan sosial pada suatu seting dan kemampuan mengungkapkan

dirinya. Perilaku sosial dapat dihubungkan dengan suatu penataan perabot dalam ruang, jarak antar perseorangan, perilaku non-verbal, kontak mata, dan ekspresi wajah yang menunjukkan kualitas sosial.

Dalam kampung kota dengan kepadatan penduduk maupun hunian yang cukup tinggi, akan banyak dijumpai warga kampung yang melakukan interaksi sosialnya baik di gang kampung maupun di teras rumahnya (Sativa *et al*, 2007; Putera, 2014). Selain itu, Prijotomo dan Pangarsa (2010) menyatakan bahwa gang kampung sebagai bentuk ke-kami-an yang mengkeratkan dan menyaudarakan para penghuni. Sehingga tidak heran jika gang kampung tersebut menjadi tempat bermain, tempat bercanda, tempat melangsungkan upacara dan ritual. Hal ini terjadi karena secara fisik kampung yang kekurangan ruang untuk aktivitas komunal, sehingga masyarakat kampung memanfaatkan jalan sebagai tempat untuk berinteraksi ataupun melakukan aktivitas komunal. Selain itu juga jalan atau gang kampung dijadikan sebagai tempat untuk anak-anak bermain dan juga sebagai tempat beberapa warga kampung berjualan (Rolalisasi, Santosa, & Ispurwono, 2013).

Pada umumnya, gang-gang pada kampung tidak dapat dilalui oleh mobil karena ukurannya yang cukup sempit dan hanya bisa dilewati oleh sepeda kayuh ataupun sepeda motor. Selain itu, akan ditemukan berbagai jenis furniture jalan pada gang kampung seperti pot bunga, tempat menggantungkan sangkar burung bangku, dan bahkan terdapat sofa yang dijadikan sebagai tempat warga kampung bersosialisasi dengan tetangganya. Sehingga keberadaan gang pada kampung tersebut menghidupkan aktivitas sosial dalam masyarakat (Prayitno, 2000).

Interaksi sosial yang terjadi dalam warga kampung berlandaskan pada hubungan kekerabatan dan keguyuban (Putera, 2014). Menurut Pawitro (dalam Ulum, Mustikawati, & Ridjal, 2015), menjelaskan bahwa kampung kota terbentuk dari kegiatan sosial-budaya masyarakatnya yang memiliki kearifan lokal yang masih kental dengan sistem kekerabatan yang terbentuk oleh permukimannya sendiri. Hal ini memunculkan banyaknya interaksi dan aktivitas sosial dalam masyarakat tersebut.

Menurut Stephen Carr (dalam Anita, Gustya, Erawati, & Sukma, 2012), terdapat 3 (tiga) kualitas utama sebuah ruang publik, yaitu : (1) tanggapan, (2)

demokratis, (3) makna. Ketiga hal tersebut berarti bahwa dalam sebuah rancangan ruang publik harus dapat mempertimbangkan kepentingan penggunaannya, memberikan kebebasan berekspresi bagi pengguna, menciptakan rasa aman dan juga menciptakan ikatan emosional antar ruang dengan pengguna. Akan tetapi dalam penggunaan ruang publik tersebut harus tetap memiliki batasan dan toleransi diantara pengguna ruang publik tersebut. Selain itu juga ruang publik dalam suatu permukiman harus dapat menciptakan rasa nyaman dan santai serta ruang publik dapat mewadai kegiatan pasif dan aktif. Kegiatan pasif yang dimaksud adalah seperti duduk-duduk santai. Sedangkan kegiatan aktif mewadai aktivitas kontak/interaksi antar anggota masyarakat dengan baik.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa manusia yang tinggal dalam sebuah komunitas masyarakat memiliki keinginan untuk dapat melakukan interaksi sosial dengan masyarakat sekitar. Untuk memenuhi interaksi sosial tersebut dibutuhkan wadah atau sarana sosial seperti taman, pos satpam ataupun tempat ibadah. Masyarakat yang tinggal di kampung biasanya juga memanfaatkan gang kampung sebagai tempat untuk berinteraksi. Interaksi sosial yang terjadi dalam masyarakat tidak hanya sekedar kegiatan bersantai atau ngobrol santai namun juga dilakukan kegiatan kemasyarakatan seperti hajatan pernikahan, syukuran dan kegiatan ritual lainnya. Selain interaksi sosial masyarakat, kegiatan sosial kemasyarakatan dan wadah untuk melakukan kegiatan tersebut, faktor keamanan juga menjadi bagian dari sosial masyarakat dimana masyarakat yang menghuni di lingkungan perumahan tersebut membutuhkan rasa aman. Sehingga tujuan UHR dalam meningkatkan kualitas sosial masyarakat setempat dapat dikatakan berhasil jika kualitas interaksi sosial masyarakat setelah peremajaan meningkat atau lebih baik dari sebelumnya serta kegiatan sosial yang dilakukan setelah peremajaan lebih variatif atau tetap seperti sebelumnya. Ketersediaan sarana untuk melakukan kegiatan interaksi sosial dan kegiatan kemasyarakatan setelah peremajaan lebih baik dan memadai dari sebelumnya. Selain itu faktor keamanan setelah peremajaan juga lebih baik dari sebelum peremajaan dilakukan.

2.4.1.4 Meningkatkan Ekonomi Masyarakat Setempat

Menurut Agenda 21 Indonesia (1997)(dalam Tutuko & Shen, 2014), tujuan pengembangan perumahan dan permukiman adalah untuk mendukung

aktivitas perekonomian dalam sebuah sistem yang koheren dalam melestarikan lingkungan dan sumberdaya alam, sehingga semua lapisan dan segmentasi masyarakat dapat diikutsertakan dalam aktivitas tersebut dalam permukiman yang mendukung kualitas permukiman berkelanjutan. Di banyak negara berkembang seperti Indonesia, mengalami pertumbuhan ekonomi tidak hanya pada sektor formal namun juga pada sektor informal. Pada sektor ekonomi informal menurut Meagher (2013) diakui sebagai sebuah bentuk ketahanan dalam menghadapi tekanan perekonomian namun disisi lain juga menimbulkan dampak kerentanan dalam hal kompetisi pada skala yang lebih besar. Dalam hal ini, *Home-Based Enterprise* atau Usaha Berbasis Rumah Tangga menjadi bagian dari aktivitas ekonomi informal. HBE sebagai usaha mikro yang dilakukan di rumah oleh sekelompok keluarga dalam satu rumah dimana dalam beberapa penelitian sebelumnya membuktikan bahwa HBE memiliki kecenderungan bahwa rumah tangga dengan HBE meraup penghasilan lebih besar daripada rumah tangga non-HBE. Sehingga penyelenggaraan HBE memiliki kontribusi dalam mengurangi kemiskinan masyarakat kota (Marsoyo & Astuti, 2015).

Keterkaitan hunian dengan HBE dimana dalam *The Global Strategy for Shelter to the Year 2000* (UNCHS, 1990) dan *The Habitat Agenda* (UNCHS, 1997) (dalam Kellett & Tipple, 2002) menyatakan bahwa hunian harus bisa produktif secara ekonomi dimana hunian tidak hanya sekedar sebagai tempat tinggal namun juga dapat menyediakan lapangan pekerjaan. Dalam hal ini termasuk kemampuan penghuni rumah dapat bekerja di dalam huniannya sendiri dan melakukan kegiatan ekonomi dari rumah.

Sebuah contoh bagus yang dipaparkan oleh John F. Turner dalam bukunya *Housing by People* (1976) dimana seorang keluarga berpenghasilan rendah dipindahkan ke perumahan yang ‘dianggap’ lebih layak dari hunian sebelumnya. Akan tetapi, pemindahan keluarga tersebut ke rumah yang baru menyebabkan kondisi perekonomiannya menurun karena adanya biaya sewa rumah, tingginya pembayaran listrik, dan lokasi hunian yang cukup jauh dari kawasan pelayanan umum yang mengharuskan adanya biaya tambahan untuk transportasi. Hal ini tidak sebanding dengan penghasilan yang dimilikinya. Selain itu, adanya pelarangan dari pihak pengelola untuk tidak membuka usaha dirumah juga menyebabkan keluarga

tersebut harus kehilangan sumber penambahan penghasilan. Jika dibandingkan dengan tempat tinggal sebelumnya, keluarga tersebut memiliki sebuah kios kecil yang dapat menunjang kebutuhan sehari-harinya. Hasil temuan ini menunjukkan bahwa, hunian seharusnya dapat memberikan nilai ekonomi terutama bagi keluarga berpenghasilan rendah untuk dapat menopang kehidupan sehari-harinya. Selain itu, pemerintah sebagai pengusung program perumahan seharusnya dalam mengimplementasikan program perumahan tidak hanya sekedar menyediakan fisik huniannya namun juga harus dapat mengikutsertakan aspek sosial, budaya dan ekonomi ke dalam program tersebut.

Berkaitan dengan hal di atas, Johan Silas dalam bukunya Perumahan dalam Jejak Paradoks (2016) menunjukkan bahwa dalam tahap pembangunan rumah memberikan kemungkinan baru dengan adanya sumber daya baru yang diperlukan guna pembangunan selanjutnya. Terdapat 3 bentuk atau ragam sumber daya yang dapat memberikan peluang untuk dimanfaatkan dalam proses pembangunan selanjutnya yaitu (1) rumah yang dilengkapi dengan kegiatan produktif dimana sumberdaya yang dapat digalang adalah dengan meningkatkan potensi sumber daya manusia pemilik rumah tanpa tergantung dengan status ataupun keadaannya. (2) menghasilkan sumberdaya materiil seperti pengadaan barang ataupun jasa baik yang dikerjakan sendiri ataupun dikerjakan bersama dengan pihak lain. (3) memanfaatkan fungsi hunian secara langsung ataupun tidak langsung yang dapat menghasilkan sumberdaya efektif seperti penyediaan pemondokan, membuka warung ataupun menerima jasa penjahitan.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa, dalam prosesnya hunian tidak hanya sekedar difungsikan sebagai tempat tinggal namun hunian juga dapat memberikan peluang untuk meningkatkan perekonomian penghuni yang berarti hunian itu sendiri memiliki nilai ekonomi. Pemanfaatan hunian sebagai tempat usaha menjadi sebuah bentuk kemandirian masyarakat yang tidak hanya berkaitan dengan pengadaan huniannya namun juga mandiri secara finansial melalui potensi yang dimilikinya. Bentuk usaha mandiri yang dilakukan oleh masyarakat di dalam huniannya sendiri adalah bermacam-macam baik jenis, ukuran dan jangkauan pelayanannya. Hal ini tergantung dari potensi yang dimiliki oleh masyarakat tersebut. Tujuan UHR dalam meningkatkan kualitas ekonomi masyarakat dapat

dikatakan berhasil jika hunian pasca peremajaan dapat dimanfaatkan sebagai tempat usaha, kuantitas penghuni yang memiliki usaha meningkat dari sebelum peremajaan, serta terdapat area yang dapat digunakan untuk berusaha.

2.5 Pembangunan Berkelanjutan

Menurut Robert B. Gibson *et al* (2001) dalam pembangunan berkelanjutan terdapat hubungan antara budaya manusia dengan rangkaian biosfer pada lingkaran konsentrik (*concentric circles*) yang berhubungan dengan ekonomi, sosial dan ekologi. Hal yang sama juga dipaparkan oleh Kohler (2003) dan UN-HABITAT (2012) bahwa dalam pembangunan berkelanjutan saat ini dapat di pertimbangkan melalui empat aspek yaitu ekonomi, sosial, budaya dan ekologi. Penerapan keempat aspek tersebut dalam praktiknya seharusnya secara seimbang karena jika terlalu menekankan pada satu aspek, dapat mengurangi aspek lainnya karena pembangunan berkelanjutan adalah konsep yang multidimensional sehingga keseluruhan aspek dalam pembangunan berkelanjutan harus seimbang dan tidak ada yang lebih dominan.

Dalam mengevaluasi pelaksanaan program *urban renewal* pada objek rusunawa, kriteria-kriteria yang dijadikan sebagai acuan dalam penelitian ini adalah kriteria-kriteria yang telah ditetapkan oleh UN-HABITAT dalam tiap aspeknya yaitu pada aspek ekologi, sosial, budaya dan ekonomi.

2.5.1 Aspek Ekologi

Aspek ekologi memiliki keterkaitan dengan konservasi sumber daya dan daya muatnya. Penelitian terhadap energi umumnya langsung dituju pada bangunan baru, dengan pembangunan berbasis teknologi seperti insulasi, efisiensi bahan bakar, solar cell, dsb. Perbaikan bangunan menjadi permasalahan minor dan masalah spesifik pada teknik konstruksi, bentuk arsitektural dan perilaku pengguna belum menjadi pertimbangan yang penting. Sehingga pada akhir tahun 1960an, *Environmental Impact Assessment* (EIA) pertama kali dikembangkan, tujuannya adalah untuk mendorong produktivitas dan keharmonisan antara manusia dengan lingkungan sekitarnya, mencegah atau menghentikan adanya kerusakan pada

lingkungan dan biosfer, menstimulasi kesehatan, kesejahteraan dan kekayaan pada sistem ekologi dan sumber daya alam (Kohler, 2003).

Menurut UN-HABITAT (2012) kriteria-kriteria yang perlu dipertimbangkan dalam menilai upaya urban renewal dalam aspek ekologi pada skala mikro yaitu :

2.5.1.1 Menjamin Adanya Efisiensi Energi, Penggunaan Air Dan Sumber Daya Lainnya

Efisiensi energi fokus untuk mengurangi pemborosan energi. Menurut Edward Vine dari Lawrence Berkeley National Laboratory, “Secara historis, pembuat kebijakan dan regulator telah mempertimbangkan efisiensi energi sebagai strategi yang paling murah untuk membantu memenuhi kebutuhan sumber daya dan transmisi yang memadai” (McLean-Conner, 2009). Dengan adanya implementasi efisiensi energi pada bangunan dapat memberikan dampak penghematan terhadap penggunaan energi aktif dan pengurangan emisi gas CO₂ (Bundit & Kusumadewi, 2015), karena bangunan mengkonsumsi energi sebesar 40% dari total konsumsi energi (Oh, Park, Choi, & Park, 2016).

Rumah dengan penggunaan energi sangat rendah memiliki permintaan terhadap penggunaan energi paling rendah. Hal ini mengimplikasikan bahwa dengan berkurangnya penggunaan energi pada sebuah bangunan maka biaya untuk energi tersebut juga berkurang (Intelligent Energy Europe, 2012).

Indonesia memiliki iklim tropis lembab dengan curah hujan, kelembaban dan suhu yang selalu tinggi sedangkan untuk aliran anginnya sedikit dengan radiasi matahari sedang dan pertukaran panas yang kecil. Dengan melimpahnya sinar matahari tersebut dapat dimanfaatkan untuk penerangan pada siang hari. Namun pencahayaan matahari di daerah tropis memiliki sinar yang panas. Sehingga posisi bangunan, lebar overstek atap dan bukaan jendela mempengaruhi sinar matahari yang masuk ke dalam ruang (Frick & Mulyani, 2006). Pemanfaatan cahaya matahari sebagai pencahayaan pada siang hari memberikan kontribusi dalam pengurangan pemanasan global akibat tingginya penggunaan energi aktif.

Sedangkan untuk penerangan pada malam hari, terdapat berbagai jenis pencahayaan yang dapat dimanfaatkan untuk pencahayaan pada malam hari, seperti

lampu *flourescent* (neon), lampu *incandescent* (lampu pijar), dan lampu dengan bahan bakar minyak (Lechner, 2007).

Pada masa modern ini, hampir semua bangunan modern baik tempat tinggal, pusat perbelanjaan maupun perkantoran tidak terlepas dari penggunaan energi listrik. Karena energi listrik menjadi salah satu sumber untuk memudahkan manusia dalam menjalani aktivitasnya sehari-hari. Menurut Lutzenheiser (dalam Kiswanto, 2016), menjelaskan kerangka penggunaan energi melalui dua pendekatan yaitu ekonomi dan perilaku. Dalam kerangka ekonomi, penggunaan energi menggambarkan tingkat kesejateranya. Semakin tinggi penghasilannya cenderung memiliki pola konsumsi energi yang tinggi karena kemudahannya dalam mengakses energi listrik tersebut. dalam kerangka perilaku, seseorang yang berperilaku positif dan sadar lingkungan akan melakukan penghematan dalam penggunaan energi aktif.

Efisiensi energi juga berkaitan dengan efisiensi penggunaan air. air merupakan salah satu komponen lingkungan yang memiliki peran penting. Keseimbangan air dapat dijaga melalui pemanfaatan yang tepat seperti pembangunan area tangkapan hujan atau ruang terbuka dan lubang biopori. Pemanfaatan air yang tepat adalah menggunakan air dengan memperhatikan aspek keberlanjutannya seperti membuang air limbah pada tempatnya, memanfaatkan air bekas untuk keperluan lain, tidak membiarkan air mengalir ketika tidak sedang digunakan. Pemanfaatan air bersih selain digunakan untuk minum juga digunakan untuk keperluan mencuci, mandi dan kegiatan produktif lainnya (Kiswanto & Pitoyo, 2016a).

Penghawaan dalam ruang juga penting untuk dipertimbangkan dalam pembangunan terutama pada rumah tinggal. Secara fisiologis, iklim mempengaruhi kenyamanan termal manusia. Pertukaran kalor manusia dengan lingkungannya bergantung pada suhu permukaan yang berada disekelilingnya, suhu udara, kelembaban dan gerak udara. Sehingga letak bangunan terhadap arah angin dan keberadaan ventilasi silang dapat mempengaruhi kondisi termal dalam ruangan. Selain itu keberadaan ruang terbuka dan tanaman juga dapat mempengaruhi kondisi termal dalam ruangan (Frick & Mulyani, 2006). Selain mengandalkan penghawaan alami melalui ventilasi silang, pada masa modern ini juga sudah banyak yang

memanfaatkan penghawaan buatan seperti kipas angin maupun AC (*Air Conditioning*).

2.5.1.2 Desain Ramah Lingkungan dan Menggunakan Material Dan Konstruksi Lokal yang Berkelanjutan

Desain yang ramah lingkungan memiliki keterkaitan dengan efisiensi energi dan penggunaan materialnya. Penggunaan material yang tepat pada desain yang ramah lingkungan dapat mengurangi emisi gas CO₂ dan emisi efek rumah kaca dan juga memberikan keuntungan pada penghematan energi (Oh, Park, Choi, & Park, 2016). Sebagai contoh, bangunan yang ramah lingkungan berkaitan dengan material yang berkelanjutan pada konstruksinya (contoh : sumber daya yang dapat digunakan kembali, didaur ulang, atau dibuat dari sumber daya yang diperbaharui); menciptakan lingkungan dalam ruang yang sehat yang bebas dari polusi (contoh, mengurangi penggunaan material yang dapat menghasilkan emisi gas); dan atau lansekap yang dapat mengurangi penggunaan air (contoh, dengan menggunakan tanaman yang dapat bertahan tanpa membutuhkan penyiraman yang ekstra) (U.S EnvironmentalProtectionAgency, 2010).

Teknologi bangunan berkembang sangat pesat dengan perubahan yang sangat besar termasuk peningkatan pemakaian bahan bangunan seperti baja, beton, dan kayu (Richardson dalam Siagian, 2005). Atap genteng dan atap beton sebagai komponen penutup atap. Material penutup atap diantaranya adalah genteng dari tanah liat dibuat dengan teknologi pembakaran (*tunnel*) yang kuat dalam menahan terik panas matahari dan curah hujan yang tinggi. Sedangkan untuk atap dari beton dapat mereduksi panas matahari jika ditambahkan dengan penghijauan dengan sistem *roof garden* (Wirawati, 2011), selain itu juga terdapat bahan penutup atap seperti seng dan asbes. Akan tetapi, menurut WHO penggunaan asbes harus dihindari karena asbes mengandung zat karsinogenik yang jika bercampur dengan udara dapat mempengaruhi kesehatan lingkungan dan juga kesehatan manusia. Selain asbes, bahan bangunan yang dilarang untuk digunakan adalah cat yang mengandung timbal, *pressed wood* dengan *vilatile organic compound* (contoh : formaldehida), arsenik pada kayu dan *foam boards* yang mengandung karsinogenik yang dapat menimbulkan penyakit (UN-Habitat, 2012).

Penggunaan material lokal baik untuk dinding, jendela, konstruksi atap yang mudah digunakan dan juga murah dapat berkontribusi dalam peningkatan ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah. Karena kebanyakan material-material lokal tersebut didapatkan dari masyarakat berpenghasilan rendah (Tanuwidjaja, Mulyono, & Silvanus, 2013).

Material lokal untuk dinding yang biasanya digunakan adalah bata merah, batako dan juga bata ringan aerasi. Penggunaan bata merah, batako dan juga bata ringan aerasi sangat mudah dijumpai di Indonesia karena harganya murah, terjangkau dan juga cara pembuatannya sederhana (Sholichin, 2012). Kelebihan dari material bata merah adalah mudah untuk disusun dan dipasang sehingga tidak memerlukan keahlian khusus; mudah untuk diangkut karena ukurannya yang kecil; harga cukup murah dan terjangkau; tidak memerlukan perekat khusus; dan tahan panas. Akan tetapi kekurangannya adalah sulit membuat pasangan bata yang rapi; bahannya adalah bahan yang menyerap panas saat musim panas dan menyerap dingin saat musim dingin, sehingga suhu ruangan didalamnya kurang stabil; cenderung boros dalam menggunakan perekat; dan bata merah adalah material yang cukup berat sehingga menimbulkan beban lebih pada struktur. Kelebihan penggunaan batako adalah ukurannya lebih besar sehingga membutuhkan lebih sedikit perekat; hasil cetakannya lebih rapi daripada bata merah; lebih mudah untuk dipotong dan rapi; kedap air sehingga dapat meminimalisir perembasan air hujan; dan lebih ringan. Namun kekurangannya adalah mudah retak dan pecah karena berongga dan mudah menyerap panas. Sedangkan untuk bata ringan kelebihanannya adalah ukurannya seragam dan dapat menghasilkan pasangan dinding yang rapi; memerlukan perekat yang tipis; kedap air; kedap suara; kekuatan dan ketahanannya cukup baik. Sedangkan kekurangannya adalah membutuhkan keahlian khusus dan ketelatenan dalam pemasangan; harga relatif mahal dan dijual dalam paketan besar (SemenTigaRoda, 2016).

Untuk bahan penutup lantai tersedia dalam berbagai jenis dan motif seperti keramik, kayu, kayu keras (mempunyai sifat keras seperti kayu oak), tekstil (seperti karpet, permadani), batu alam (marmer), dan dari bahan metal (besi, baja, aluminium, plat tembaga, dan plat kuningan (Suasmini, 2011).

2.5.1.3 Sanitasi Dan Pencegahan Terhadap Material dan Polutan Berbahaya

Dalam pembangunan berkelanjutan pada aspek ekologi juga berkaitan tentang sanitasi dan ketersediaan air bersih. Akses terhadap sanitasi yang memadai menjadi mekanisme kunci untuk meningkatkan kesehatan dan kesejahteraan (UNU-IWEH, 2010). Hal ini berkaitan dengan peningkatan kesehatan dengan mencegah kontak manusia dengan resiko limbah melalui manajemen limbah padat, pengumpulan sampah, manajemen limbah cair, dan pengolahan limbah (NIUA, 2015). Dengan menjaga kebersihan dan membuang limbah manusia secara tepat adalah suatu hal yang penting untuk kesehatan. Jika hal tersebut tidak dilakukan secara tepat, limbah manusia dapat mencemari lingkungan dan menimbulkan permasalahan kesehatan, seperti diare, kolera dan penyakit lainnya. Hal ini dapat dicegah dengan cara : (1) kebersihan diri sendiri : mencuci tangan, mandi dan menggunakan pakaian bersih; (2) kebersihan umum (sanitasi) : menggunakan toilet yang bersih, menjaga kebersihan sumber air, dan membuang sampah pada tempatnya (Conant, 2005).

Berdasarkan uraian di atas mengenai aspek ekologi dapat disimpulkan bahwa untuk mencapai penggunaan efisiensi energi, penggunaan air dan sumber daya lainnya maka perlu untuk memanfaatkan pencahayaan dan penghawaan alami untuk menekan adanya penggunaan energi aktif dan mengurangi biaya listrik, daur ulang limbah cair dan hujan guna menghemat penggunaan air bersih dan mengurangi beban lingkungan, dan menyediakan RTH untuk membantu menjaga kondisi termal lingkungan mikro. Untuk mencapai kriteria desain yang ramah lingkungan dan menggunakan material dan konstruksi lokal yang berkelanjutan adalah dilihat dari jenis material yang digunakan serta keterjangkauannya. Dan untuk mencapai kriteria sanitasi dan pencegahan terhadap material dan polutan berbahaya adalah menyediakan sanitasi seperti toilet, kamar mandi yang disertai septictank; selain itu juga disediakan tempat pembuangan sampah, drainase yang disertai dengan bak kontrol dan filtrasi air limbah sebelum dibuang ke saluran kota dan daur ulang sampah.

2.5.2 Aspek Sosial

Menurut Barron dan Gauntlett (2011) (dalam Easthope & McNamara, 2013) menyatakan bahwa keberlanjutan sosial terjadi ketika proses formal dan informal, sistem, struktur dan hubungan sosial secara aktif mendukung kapasitas dari generasi saat ini dan masa depan untuk menciptakan masyarakat yang sehat dan nyaman. Masyarakat yang berkelanjutan secara sosial adalah adil, beragam, terhubung, demokratis dan memberikan kualitas hidup yang baik.

Menurut UN-HABITAT (2012) ada kriteria-kriteria yang dapat digunakan untuk menilai upaya urban renewal skala mikro pada aspek sosial yang berkelanjutan yaitu :

2.5.2.1 Memberdayakan Masyarakat dan Menjamin Adanya Partisipasi Publik

Partisipasi masyarakat adalah satu faktor penting dalam keberhasilan dan keberlanjutan suatu program pembangunan. Partisipasi berarti keikutsertaan individu ataupun sekelompok masyarakat secara aktif dalam perencanaan, perancangan maupun evaluasi dari suatu program pembangunan. Menurut Jnabrabota Bhatacharyya (dalam Yulianita, 2012) mengartikan partisipasi sebagai pengambilan bagian dalam kegiatan bersama dan jika terjadi kegagalan dalam mencapai hasil dari program pembangunan tersebut berarti hal ini terjadi karena kurangnya partisipasi masyarakat. Menurut Sunarti (2011) partisipasi masyarakat adalah faktor penentu sekaligus sebagai indikator dari keberhasilan pembangunan. Seberapapun kerasnya usaha pemerintah membangun, jika tidak melibatkan partisipasi masyarakat maka tingkat keberhasilannya tidak sebaik jika melibatkan partisipasi masyarakat.

Menurut Slamet (1993) dalam Butar Butar (2012), faktor-faktor yang mempengaruhi partisipasi masyarakat adalah :

Jenis Kelamin. Partisipasi yang diberikan oleh pria dan wanita dalam pembangunan akan berbeda karena adanya sistem pelapisan sosial yang membentuk masyarakat. Golongan pria akan memiliki hak istimewa dibandingkan dengan golongan wanita, maka ada kecenderungan dimana pria akan lebih banyak berpartisipasi.

Usia. Perbedaan usia mempengaruhi partisipasi karena perbedaan atas dasar senioritas yang akan memunculkan golongan tua dan golongan muda. Golongan tua dianggap lebih berpengalaman dari pada golongan muda.

Tingkat Pendidikan. Semakin tinggi latar belakang pendidikan seseorang semakin tinggi pula pengetahuannya tentang pembangunan serta cara partisipasi yang akan diberikannya. Tingkat pendidikan seseorang dianggap lebih mudah dalam berkomunikasi dan tanggap terhadap inovasi.

Tingkat Penghasilan. Masyarakat berpenghasilan rendah cenderung berpartisipasi dalam hal tenaga, sedangkan masyarakat berpenghasilan tinggi cenderung berpartisipasi dengan uang.

Mata Pencarian. Jenis pekerjaan seseorang berpengaruh pada waktu luang yang dimiliki dan keterlibatannya dalam pembangunan.

Sedangkan untuk bentuk-bentuk partisipasi menurut Holil (dalam Butar Butar, 2012) meliputi : **Buah pikiran, Tenaga, Sosial, Keahlian, Barang Uang dan Pengambilan Keputusan.**

Melibatkan masyarakat dalam pembangunan dan evaluasi adalah suatu hal yang penting untuk dilakukan. Karena masyarakat sendiri yang akan menghuni dan merasakan kondisi dari lingkungan binaan tersebut. Danny Burns *et al* (2004) memaparkan beberapa alasan pentingnya partisipasi masyarakat diantaranya adalah : untuk meningkatkan demokrasi dan akuntabilitas pelayanan, meningkatkan kohesi sosial karena adanya nilai kebersamaan dalam pelaksanaan pembangunan tersebut, meningkatkan efektivitas pemahaman, pengetahuan dan pengalaman masyarakat dalam proses regenerasi, adanya kebijakan yang relevan dengan masyarakat lokal, dan menambah nilai ekonomi melalui kontribusi masyarakat untuk melakukan regenerasi dan meningkatkan kesempatan kerja bagi masyarakat dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Selain itu, masyarakat juga dapat dilibatkan dalam mengamankan lingkungannya melalui *depolicing* yang berorientasi pada kebersamaan (*sociability*). Kegiatan ini dilakukan untuk mencegah adanya kejahatan dilingkungan perumahan masyarakat tersebut dengan perancangan lingkungan yang dapat menarik orang untuk berkumpul dan mendorong terjadinya kontak antar

masyarakat tersebut. Karena tindakan kejahatan jarang dilakukan di hadapan banyak orang (Rahardjo S. , 2009).

Selain partisipasi masyarakat, hal lain yang diperlukan adalah adanya pemberdayaan masyarakat. Karena adanya pemberdayaan masyarakat tersebut diharapkan pula dapat menimbulkan partisipasi masyarakat. Pemberdayaan masyarakat menurut Gregson & Court (2010) diartikan sebagai pemberian kepercayaan diri, keterampilan dan kekuatan terhadap masyarakat untuk mempertajam dan mempengaruhi apa yang publik lakukan dengan masyarakat. Selain itu dengan adanya pemberdayaan masyarakat, masyarakat menjadi pengaruh penting dalam pembuatan keputusan dan juga untuk menimbulkan adanya peningkatan kapasitas dalam diri masyarakat, dan terdapat sebuah ikatan antara masyarakat dengan pemangku kebijakan atau pemerintah.

Berdasarkan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pendekatan terhadap partisipasi masyarakat dapat menjadi sebuah pertimbangan untuk mendorong adanya pemberdayaan masyarakat. Partisipasi masyarakat menjadi sebuah tonggak dalam pembangunan karena masyarakat sendiri lah yang menjadi penentu kesuksesan sebuah pembangunan.

2.5.2.2 Menjamin Kesehatan, Keamanan dan Kesejahteraan Penghuni

Kualitas dari lingkungan perumahan, baik rumah dan lingkungan huniannya dihubungkan dengan kesehatan fisik dan mental dari penghuni. Hubungan sebab akibat antara lingkungan perumahan dan kesehatan dapat memberikan implikasi yang penting terhadap kesehatan publik : memperbaiki lingkungan perumahan dapat memberikan kontribusi yang positif terhadap kesehatan dan kemerosotan lingkungan perumahan dapat menyebabkan lingkungan tersebut menjadi rusak. Sehingga pembuat kebijakan berharap dengan adanya perbaikan lingkungan perumahan dapat pula meningkatkan kesehatan masyarakatnya (Egan, et al., 2013). Sehingga dapat dikatakan bahwa kesehatan masyarakat tersebut tergantung dari kondisi lingkungannya. Semakin baik kondisi lingkungannya maka akan memberikan dampak positif terhadap kesehatan masyarakat yang menempati lingkungan tersebut.

Menurut Thomson *et al* (2003), hal-hal yang berkaitan dengan hunian dan lingkungannya dengan kesehatan manusia adalah :

Kualitas udara dalam ruangan. Menurut sebuah penelitian menyatakan bahwa sebagian besar partikel udara umumnya muncul dari asap rokok, asap dari kompor, alat pemanas ruangan dan aktivitas manusia dan juga tingkat partikel udara dalam ruangan sangat berkorelasi dengan tingkat partikel udara luar ruangan sehingga dapat memberikan dampak terhadap manusia.

Kelembaban ruang. Dalam hal ini Thomson merekomendasikan pada sebuah desain hunian perlu untuk adanya pencegahan terhadap perkembangan biakan alergi dalam ruangan.

Desain Hunian (*flat*). Desain hunian berhubungan dengan faktor kondisi stress dengan huniannya seperti meningkatnya isolasi sosial, kejahatan, mengurangi privasi, kesempatan untuk area bermain anak yang aman lebih rendah. Sehingga desain hunian terutama pada flat perlu memperhatikan kondisi sosial masyarakatnya baik untuk anak-anak, remaja dan orang tua berdasarkan kebutuhan, kenyamanan, keamanan dan privasinya.

Selain faktor kesehatan penghuni, faktor keamanan penghuni yang bertempat tinggal di lingkungan hunian menjadi hal yang penting pula untuk dipertimbangkan. Menurut Samuels & Judd (2002), cara untuk menjaga keamanan dalam sebuah lingkungan hunian adalah dengan melibatkan masyarakat setempat guna mengawasi lingkungan hunian dan huniannya sendiri. Sehingga adanya partisipasi masyarakat dalam menjaga keamanan lingkungan huniannya menjadi hal yang sangat penting. Sehingga dengan terjaminnya kesehatan dan keamanan masyarakat di lingkungan tempat tinggal dan rumahnya sendiri dapat berimplikasi pada kesejahterannya juga. Kesejahteraan masyarakat tidak selalu berkaitan dengan finansial namun juga kesejahteraan secara psikologis, baik itu rasa bahagia dan juga adanya rasa kebersamaan yang terjalin antar penghuni.

2.5.2.3 Menciptakan Sense of Community, Sense of Place Dan Identitas

Menurut Mcmillan dan Chavis (dalam Francis, 2012) *sense of community* didefinisikan sebagai rasa memiliki, perasaan yang dimiliki oleh anggota masyarakat antara satu dengan yang lainnya dalam kelompok masyarakat, yang saling berbagi antar anggota masyarakat dimana kebutuhan anggota tersebut dapat dipertemukan dalam komitmen antar anggota. *Sense of community* yang kuat

dihubungkan dengan peningkatan kesejahteraan, peningkatan rasa aman dan nyaman, partisipasi masyarakat dan tanggung jawab masyarakat.

Sense of community juga dideskripsikan sebagai tingkatan dimana seseorang merasa dianggap dalam komunitas masyarakat, mendukung dan dapat diandalkan dalam struktur sosial. Interaksi sosial dalam masyarakat menunjukkan bahwa adanya reduksi pada isolasi sosial dan meningkatkan rasa saling keterhubungan antar masyarakat. Akan tetapi, mengurangi interaksi sosial dapat berdampak negatif pada modal sosial, mengurangi hubungan sosial dan mengurangi *sense of community* seseorang dalam lingkungan tersebut (Queensland University of Technology)

Dengan adanya *sense of community* dapat menggerakkan rasa kebersamaan (contoh : masalah yang tidak bisa diatasi sendiri dapat diatasi bersama dengan bantuan dari masyarakat sekitar), tanggung jawab dan adanya keadilan sosial pada penghuni di kawasan tersebut. Hal ini menjadi aspek motivasional yang penting untuk menjaga koalisi sosial dan keadilan sosial dalam masyarakat (Pretty *et al*, 2006). Menurut Green (1999); Kim & Kaplan (2004) dalam (Pretty *et al*, 2006) rasa yang dimiliki oleh seseorang dalam komunitasnya tidak selalu bergantung pada lingkungan sosialnya. Lokasi geografis, atau tempat termasuk alamnya dan lingkungan binaannya dapat berkontribusi pada *affect*, kognisi dan perilaku dalam mendefinisikan rasa seseorang dalam komunitas. Yang kemudian hal ini dapat membangun interaksi sosial antara manusia dengan tempat-tempat yang spesifik dalam lingkungannya.

Selain itu juga terdapat *sense of place* dimana *sense of place* didefinisikan sebagai hubungan antara manusia, kesan yang dimilikinya dan karakteristik lingkungannya. Konsep ini pada satu sisi dicabangkan dalam pengalaman subjektif manusia (memori, tradisi, sejarah, budaya dan masyarakat) dan disisi lain dipengaruhi dari pengaruh eksternal dan objektif pada lingkungan (lansekap, bau, suara dan lainnya) yang kemudian mengarahkan kepada beragam asosiasi pada sebuah tempat. Sehingga dapat dikatakan bahwa *sense of place* adalah suatu hal yang kompleks pada emosi dan *attachment* pada lingkungan manusia yang diciptakan dari sisi sosial manusia dan penggunaan tempat tersebut (Heidari, Hashemnezhad, & Yazdanfar, 2013).

Selain itu menurut Cross (2012), *sense of place* adalah pengalaman khusus seseorang pada seting khusus tertentu dimana seseorang tersebut merasa terstimulasi, senang, bahagia, bersemangat dan lain sebagainya. Sehingga suatu tempat dapat dikatakan menarik bagi seseorang jika orang tersebut merasa senang, terstimulasi, bahagia dan bersemangat berada ditempat tersebut.

Berdasarkan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa dengan adanya *sense of community* dan *sense of place* dapat menciptakan interaksi dan kohesi sosial dalam masyarakat di lingkungan huniannya yang menimbulkan rasa saling memiliki, rasa kebersamaan, bahagia dan dianggap dalam masyarakat tersebut. Sehingga dengan adanya dua faktor tersebut dapat menimbulkan identitas dari masyarakat tersebut.

2.5.2.4 Menyediakan Akses Untuk Infrastruktur Dan Ruang Publik

Menurut Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman (2011) sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi yang meliputi bangunan perniagaan atau perbelanjaan, bangunan pelayanan umum/pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi, olahraga, pemakaman dan pertamanan. Sedangkan prasarana dalam perumahan menurut Patroli (2012) (dalam Adhim & Dani, 2014) adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan. Prasarana yang tersedia dalam lingkungan perumahan meliputi, jaringan ruang terbuka, taman dan lapangan olahraga, jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan air bersih, jaringan pengolahan limbah dan jaringan pengolahan sampah.

Berdasarkan pembahasan sarana dan prasarana tersebut dapat disimpulkan bahwa, sarana dan prasarana adalah kebutuhan fisik maupun sosial bagi masyarakat dalam lingkungan huniannya dimana sarana dan prasarana tersebut mudah untuk diakses oleh masyarakat tersebut. Kebutuhan sarana-prasarana tersebut adalah untuk seluruh masyarakat baik untuk anak-anak, remaja maupun orang tua. Dengan terpenuhinya kebutuhan sarana-prasarana pada perumahan ataupun permukiman tersebut tidak hanya sekedar untuk menyediakan kebutuhan fisik masyarakat namun juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat

yang berdampak pada kesehatan masyarakat, keamanan, ketentraman dan juga pemenuhan untuk kehidupan mereka.

Berdasarkan uraian dari aspek sosial dalam pembangunan berkelanjutan, untuk dapat mencapai kriteria memberdayakan masyarakat dan menjamin adanya partisipasi publik adalah melihat keaktifan masyarakat dalam pembangunan. Sehingga dalam hal ini perlu untuk memberdayakan masyarakat untuk meningkatkan partisipasi masyarakat. Selain itu masyarakat diikutsertakan dalam menjaga keamanan lingkungan perumahan secara sosial dan melalui desain lingkungan hunian. Indikator untuk mengukur partisipasi adalah keaktifan penghuni yang dihubungkan dengan usia, tingkat pendidikan, tingkat penghasilan dan juga pekerjaan. Dan jenis partisipasi masyarakat adalah buah pikiran, tenaga, keahlian, barang, uang dan pengambilan keputusan. Untuk mencapai kriteria menjamin kesehatan, keamanan, dan kesejahteraan penghuni adalah dilihat dari adanya pencahayaan dan penghawaan alami untuk menjaga kelembaban ruang serta menghindari adanya partikel udara yang dapat mengganggu penghuni di dalam unit huniannya seperti asap dari dapur dan lain sebagainya, tingkat keamanan dilingkungannya serta kenyamanan penghuni. Kriteria *sense of community*, *sense of place* dan identitas dapat dikatakan berhasil jika masyarakat setempat memiliki interaksi sosial yang baik dengan tetangga sesama lantai, beda lantai dan beda blok serta memiliki kesadaran untuk menjaga kebersihan dan kenyamanan bersama. Sedangkan untuk kriteria menyediakan akses untuk infrastruktur dan ruang publik dapat dikatakan tercapai jika masyarakat setempat dapat menjangkau dan mengakses sarana-prasarana tersebut dengan mudah.

2.5.3 Aspek Budaya

Menurut Rapoport (2005) terdapat tiga tipe definisi budaya, yaitu : (1) tipe pertama mendeskripsikan budaya sebagai cara hidup atau *way of life* manusia, termasuk ideal, norma-norma, peraturan, perilaku yang dibiasakan (*routinized behaviors*); (2) tipe kedua mendefinisikan budaya sebagai sistem yang terskema yang ditransmisikan secara simbolik terhadap keturunan, melalui akulturasi pada anak-anak dan imigran. Transmisi ini tidak hanya melalui bahasa namun juga dapat melalui lingkungan binaan, cara seting yang digunakan; (3) tipe ketiga

mendefinisikan budaya sebagai adaptasi ekologi, penggunaan sumber daya dan atribut pokok yang memungkinkan manusia untuk menciptakan kehidupan dengan cara menggunakan eko sistem yang beragam.

Wheeler (2000) (dalam DeLaTorre, 2013) mendefinisikan bahwa budaya adalah salah satu elemen inti dalam pembangunan perkotaan yang berkelanjutan adalah preservasi budaya dan kearifan lokal. Selain itu (Hodgson & Ann, 2011), keberadaan budaya juga memiliki peran dalam memperkuat nilai-nilai kebudayaan, mempertahankan peninggalan sejarah, membangun karakter dan *sense of place* masyarakat, melibatkan partisipasi masyarakat, serta meningkatkan perekonomian.

Dari definisi-definisi di atas, definisi budaya yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah definisi dari Rapoport (2005) pada tipe 1, karena kriteria penilaian aspek budaya yang akan digunakan dalam penelitian ini memiliki kecenderungan yang sama dengan penjabaran definisi budaya pada tipe 1. Dan dalam penelitian ini pada aspek budaya akan menilai *way of life* dari penghuni rusunawa yang menjadi praktik *urban renewal* serta norma-norma, cita-cita, perilaku dan kebiasaan dari penghuni rusunawa yang masih tetap melekat pada dirinya walaupun lingkungan huniannya sudah tidak sama lagi dengan rumah tapak sebelumnya.

Menurut UN-HABITAT (2012) ada beberapa faktor yang dapat digunakan untuk menilai upaya urban renewal skala mikro pada aspek budaya yaitu :

2.5.3.1 Perencanaan Dan Perancangan Rumah dan Permukiman Yang Responsif Terhadap Budaya

Menurut Rapoport (1998) budaya perlu untuk dipertimbangkan dalam perancangan perumahan. Rapoport menambahkan (2005) bahwa lingkungan yang sama dapat memberikan pengaruh yang sangat berbeda pada manusia, dan hal ini dipengaruhi oleh budaya. Kelompok pengguna secara umum, dan biasanya di definisikan melalui budaya, dan banyak dari *socio-behavioral* yang dihubungkan, dipengaruhi dan didefinisikan dengan budaya. Menurut (AO, LM, & KO, 2013), budaya dilihat sebagai susunan nilai dalam masyarakat, norma yang dianut, material yang dipakai, yang semuanya mempresentasikan *way of life* pada suatu kelompok masyarakat.

Koentjaraningrat (1990) membagi budaya kedalam tiga golongan yang dimana golongan budaya tersebut dapat mewakili pembangunan responsif terhadap budaya, diantaranya adalah : sebagai sistem tata budaya, sistem sosial dan fisik. Dilihat dari golongan pertama yaitu sistem tata budaya, Ismail (2012) melakukan penelitian mengenai ekspresi nilai-nilai keislaman dalam melestarikan budaya pembangunan lingkungan binaan. Kesimpulan dari penelitian tersebut adalah banyak kota di negara-negara arab tetap memasukkan nilai-nilai islam dan tidak melupakan sejarah dari kota tersebut. Dan nilai-nilai keislaman tersebut dapat berjalan selaras dengan perubahan jaman, sains dan teknologi. Dan hal ini dapat diterapkan untuk bangunan lain pada umumnya dimana perubahan jaman yang semakin hari semakin berubah dengan semakin majunya teknologi bangunan namun tidak serta merta melupakan sejarah dan budaya setempat yang menjadi potensi dan ciri lokal.

Sistem sosial dalam budaya adalah suatu hal yang cukup kompleks yang berkaitan dengan perilaku manusia dalam masyarakat yang terdiri dari cara bergaul, interaksi dan hubungannya dalam masyarakat. Sebagai contoh dalam sistem sosial adalah, Rapoport (2005) dalam bukunya yang berjudul *Culture, Architecture and Design*, memberikan salah satu contoh mengenai kegiatan sosial yang berhubungan dengan budaya yang kemudian oleh Rapoport disebut dengan aspek laten. Contoh yang dipaparkan dalam bukunya tersebut adalah mengenai para wanita di Afrika Utara yang merasa terisolasi dan tereliminasi dari kehidupan sosialnya semenjak adanya aliran air ke rumah-rumah dengan menggunakan pipa. Karena biasanya para wanita tersebut mengambil air ke sumur. Dan ternyata di area sumur tersebut menjadi tempat sosialisasi para wanita di salah satu desa di Afrika Utara dimana mereka dapat menghabiskan waktu yang sangat lama untuk mengobrol dan bergosip.

Golongan terakhir adalah wujud fisik kebudayaan yang terwujud dalam karya manusia. Sebagai contoh dari wujud fisik ini adalah rumah tradisional Indonesia dimana rumah tradisional di Indonesia sangat beragam dan memiliki adaptasi yang sangat baik terhadap iklim dan bencana alam seperti gempa bumi. Selain itu juga permukiman di kawasan perumahan tradisional tersebut memiliki hubungan yang sangat kuat dengan kondisi lingkungan sekitarnya dan juga

berhubungan dengan kebutuhan manusia dan kebiasaannya (Zamolyi & Zamolyi, 2005). Sehingga dapat disimpulkan bahwa wujud fisik kebudayaan dalam karya manusia adalah ruang-ruang pada lingkungan huniannya yang tercipta karena kebutuhan dan kebiasaan penghuninya dan antara penghuni dan ruang tersebut memiliki hubungan yang kuat.

2.5.3.2 Membantu Kreativitas Masyarakat (Contoh : Melalui Fasilitas-Fasilitas; Fasilitas Olahraga Yang Terjangkau, Budaya Dan Hiburan)

Evans & Shaw (2004) mengidentifikasi tiga mode budaya yang menyatu dengan modal budaya yang dimasukkan kedalam proses peremajaan perkotaan, yaitu *cultural-led regeneration*, *culture and regeneration* dan *culture regeneration*. Dari ketiga model tersebut, hanya dua model yang dapat digunakan dalam pembahasan ini yaitu *culture and regeneration* dan *culture regeneration*.

Culture and regeneration berkaitan dengan fungsional pada perencanaan namun tidak sepenuhnya terintegrasi dengan perencanaan, karena model ini berkaitan dengan aktivitas budaya yang berhubungan dengan hiburan dan atau kesenian. Sedangkan *culture regeneration* adalah model yang terintegrasi ke dalam perencanaan yang berkaitan dengan aktivitas di lingkup sosial, lingkungan dan ekonomi. Sebagai contoh adalah penelitian yang dilakukan oleh Blessi (2012) di st. Michel, Montreal. Awalnya st. Michel adalah kawasan industri yang sangat produktif namun pada pertengahan tahun 1960 dunia industri di kawasan tersebut semakin menurun dan makin lama jumlah penduduk di st. Michel juga menurun karena banyak industri yang sudah tidak beroperasi dan pelayanan di tempat tersebut juga semakin menurun. Sehingga dilakukan urban renewal di kawasan st. Michel tersebut melalui aspek budaya dimana st. Michel menjadi markas besar dari pertunjukan sirkus yaitu TOHU. Sehingga dengan keberadaan TOHU itu sendiri memberikan dampak terhadap sosial, ekonomi, lingkungan dan budaya setempat. Sehingga kawasan tersebut dapat hidup kembali.

Sehingga merujuk pada contoh di atas dapat disimpulkan bahwa dengan adanya regenerasi pada suatu kawasan dalam aspek budaya dapat meningkatkan sosial dan ekonomi masyarakat setempat serta dapat menyediakan hiburan baik untuk masyarakat setempat maupun untuk masyarakat diluar kawasan tersebut. Menurut Evans dan Shaw (2004), dengan adanya events atau festival yang dapat

memberikan hiburan pada masyarakat dapat menimbulkan adanya interaksi dan kohesi sosial masyarakat dan dapat menciptakan hubungan baik antar masyarakat dalam lingkungan hunian maupun dengan masyarakat diluar lingkungan huniannya.

2.5.3.3 Membantu Masyarakat Bertransisi Dari Kawasan Kumuh Ke Perumahan Layak Atau Multifamily Housing

Menurut UN-ESCAP & UN-HSP (2008), menyatakan bahwa permukiman kumuh merupakan tempat tinggal yang sangat terorganisir, baik secara spasial maupun sosial. Penduduknya berpartisipasi penuh dalam kestabilan ekonomi kota, dan terdapat beragam budaya yang dibawa masyarakatnya yang membentuk kedinamisan. Sehingga dalam melakukan perbaikan kawasan kumuh tersebut perlu untuk melibatkan masyarakat setempat karena merekalah yang paling paham kondisi sosial, karakter masyarakatnya, kebutuhan dan prioritasnya.

Dari pemikiran di atas UN-ESCAP dan UN-HSP memberikan empat aspek kunci dalam mengatasi masalah kekumuhan tersebut diantaranya adalah pengadaan hunian dan infrastruktur yang layak, lokasi yang dekat dengan sumber penghasilan penduduknya dan jaminan kepemilikan. Sehingga dengan terpenuhinya empat aspek kunci tersebut diharapkan masyarakat yang awalnya hidup di kawasan yang kumuh dapat merasakan kehidupan yang lebih layak baik dari sisi lingkungan, sosial, dan ekonominya.

Akan tetapi, menurut Turner (1976) banyak masyarakat yang lebih memilih untuk hidup secara liar di pemukiman liar dan kumuh karena dengan cara itulah mereka dapat terhindar dari segala pembiayaan-pembiayaan tambahan seperti contohnya adalah pembayaran pajak, sewa dan biaya lainnya. Sehingga merujuk pada pernyataan dari Turner tersebut, Pemerintah Kota Surabaya berusaha untuk menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui pengadaan rusunawa dengan biaya sewa yang sangat murah namun masyarakat masih dapat hidup secara layak ditempat yang bersih dan jauh lebih teratur dari pada tempat sebelumnya.

Dari uraian di atas tentang aspek budaya dalam pembangunan berkelanjutan, kriteria perencanaan dan perancangan rumah dan permukiman yang responsif dapat dikatakan berhasil jika hunian pasca peremajaan mampu menyediakan ruang bagi masyarakat untuk dapat melakukan kegiatan sosial

budayanya. Kriteria membantu kreativitas masyarakat (contoh : melalui penyediaan fasilitas-fasilitas seperti fasilitas olahraga, budaya dan hiburan yang terjangkau) dapat dikatakan tercapai jika pasca peremajaan masyarakat masih mempertahankan kegiatan kebudayaan yang biasa dilakukan saat masih tinggal di kampung seperti arisan, posyandu, kerja bakti, olahraga, pengajian dan kegiatan lainnya. Serta masyarakat aktif dalam mengikuti kegiatan tersebut. Sedangkan untuk kriteria membantu masyarakat bertransisi dari kawasan kumuh ke perumahan layak atau multifamily housing dapat dikatakan tercapai jika hunian pasca peremajaan dirasa lebih layak oleh penghuni serta rusun dapat menjadi solusi masalah kekumuhan.

2.5.4 Aspek Ekonomi

2.5.4.1 Menjamin Hunian yang Terjangkau Bagi Kelompok Sosial yang Berbeda

Salah satu tujuan dari pengadaan rumah susun sewa adalah untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau yang lebih dikenal dengan MBR. Menurut Permenpera Nomor 27 Tahun 2012 yang dimaksud dengan masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga perlu untuk mendapatkan dukungan dari pemerintah untuk memperoleh rumah. Sehingga dengan disediakannya hunian yang murah, terjangkau, layak dan sehat diharapkan masyarakat dapat meningkatkan kualitas hidupnya dan meningkatkan perekonomiannya sehingga masyarakat nantinya dapat mengakses hunian secara mandiri.

Menurut Turner (1976), masyarakat yang berpenghasilan rendah tidak terlalu memperhatikan kondisi fisik huniannya selama kaum MBR tersebut dapat memiliki tempat untuk tinggal dan terhindar dari panas dan hujan. Yang terpenting bagi kaum MBR adalah lokasi huniannya berdekatan dengan tempat kerja dan fasilitas-fasilitas lainnya yang mudah untuk dijangkau sehingga tidak perlu mengeluarkan biaya ekstra untuk transportasi. Dengan demikian, maka kaum MBR tersebut dapat menyisihkan sebagian penghasilannya yang kemudian nantinya dapat digunakan untuk mengakses rumah secara mandiri dan juga layak huni dan atau untuk memenuhi kebutuhan lainnya.

2.5.4.2 Menyediakan Hunian yang Memadai untuk Meningkatkan Produktivitas Kerja; Menjamin Hunian tersebut Terintegrasi dengan Pekerjaan

Menurut UN-Habitat (2012), salah satu fungsi ekonomi pada perumahan adalah adanya hubungan antara perumahan dengan lapangan pekerjaan. Sebagai contoh adalah tenaga buruh kasar dapat dengan mudah ditemukan di perumahan-perumahan dengan penghasilan warganya yang masih rendah. Dalam hal ini hunian yang terjangkau dapat menstimulasi adanya usaha-usaha terutama di negara-negara berkembang untuk mempekerjakan masyarakat miskin dan buruh informal. Sehingga dapat dikatakan bahwa pada kawasan perumahan dengan masyarakatnya yang masih memiliki penghasilan sangat rendah, terdapat potensi-potensi untuk dikembangkan. Sehingga oleh UN-Habitat (2012) mengarahkan untuk menemukan potensi-potensi lainnya dengan memberikan ruang bagi masyarakat untuk dilatih dan ditingkatkan kemampuannya. Dengan demikian, untuk mewujudkan aspek ekonomi yang berkelanjutan tidak hanya sekedar menyediakan hunian yang layak namun juga mampu mengembangkan potensi masyarakat untuk mengangkat perekonomian masyarakat tersebut.

Menurut Turner (1976), terdapat dua faktor yang dapat digunakan untuk mengevaluasi aspek ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah yang dikaitkan dengan huniannya yaitu, melalui faktor moneter dan faktor non-moneter. Faktor moneter terdiri dari : **pendapatan rumah tangga**, hal ini berkaitan dengan pendapatan keluarga tersebut per bulannya yang kemudian dikurangi dengan pengeluarannya untuk keperluan sehari-hari baik keperluan primer ataupun sekunder; **Harga**, hal ini berkaitan dengan pengeluarannya untuk pembayaran sewa hunian, perawatan untuk hunian, biaya untuk listrik dan air; **Biaya**, hal ini berkaitan dengan adanya pengeluaran untuk biaya konstruksi hunian dan penggunaan untuk layanan lainnya; **fixed asset**, aset yang dimiliki oleh penghuni tersebut. Sedangkan untuk faktor non-moneter berkaitan dengan : **akses sosial**, hal ini berkaitan dengan adanya akses dari hunian tersebut dengan masyarakat sekitarnya sehingga penghuni tersebut memiliki akses untuk berhubungan dengan masyarakat sekitar. Sehingga lokasi hunian tersebut memiliki support terhadap kehidupan sosial penghuni; **akses ekonomi**, hal ini berkaitan dengan lokasi hunian dengan sumber penghidupan dari

penghuni rumah tersebut. Sehingga kedekatan jarak lokasi hunian dengan tempat bekerjanya sangat penting karena dapat mengurangi biaya untuk transportasi; **standard fisik**, hal ini berkaitan tentang hubungan hunian dengan lingkungan sekitarnya; dan terakhir adalah keamanan terhadap hak milik (*security tenure*), hal ini berkaitan dengan durasi penghuni untuk memilih tinggal di huniannya.

2.5.4.3 Mendukung Aktivitas Ekonomi Domestik dan Kewirausahaan

Banyak rumah tangga berpenghasilan rendah dan sedang perkotaan di negara-negara berkembang menggunakan huniannya sebagai tempat untuk bekerja, sebagai contoh adalah untuk memproduksi sebuah barang, melakukan jual beli dan pelayanan lainnya. fenomena ini disebut dengan *home-based enterprises* (HBEs) dimana hal ini menjadi faktor yang penting untuk menggerakkan pendapatan dan menyediakan lapangan pekerjaan. Rumah usaha skala kecil tersebut memperkerjakan masyarakat lokal yang menyediakan pekerjaan bagi buruh lokal (Tipple, 1993; UN-HABITAT, 2006 dalam UN-HABITAT, 2011).

HBEs merupakan sektor informal dalam perekonomian. Perekonomian sektor informal tersebut telah dikenal sebagai salah satu bentuk ketahanan ekonomi dalam menghadapi tekanan ekonomi perkotaan, di sisi lain juga menjadi bentuk kerentanan karena adanya kompetisi baik sesama HBE maupun usaha di sektor formal (Meagher, 2013 dalam Marsoyo & Astuti, 2014)

Berdasarkan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa adanya usaha kecil skala hunian yang dimiliki oleh penghuni atau yang disebut dengan HBEs menjadi salah satu cara untuk menyediakan lapangan pekerjaan dilingkungan hunian tersebut dan hal ini akan berdampak pada kondisi perekonomian baik pemilik usaha maupun pekerjanya. Pengadaan hunian yang sekaligus dijadikan sebagai tempat usaha menjadi salah satu cara untuk mengurangi kemiskinan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah tersebut.

2.5.4.4 Manajemen dan Pemeliharaan Hunian

Menurut Lateef, Khamidi, & Idrus, 2010, pemeliharaan didefinisikan sebagai proses untuk melakukan pemeliharaan, perlindungan, peningkatan dan perawatan pada bangunan dan pelayanan setelah pengerjaan, sehingga bangunan tersebut dapat berfungsi sesuai dengan tujuannya. Sedangkan manajemen hunian

menurut The Chartered Institute of Housing (1999)(dalam Currie , et al., 2001) menyatakan bahwa manajemen perumahan dalam artian yang lebih luas adalah berkaitan dengan pelayanan terhadap penyewa yang bertujuan untuk memberikan rasa nyaman terhadap tempat tinggalnya dan lingkungan yang layak, aman dan terjaga. Beberapa penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan manajemen perumahan dimana manajemen perumahan tersebut fokus terhadap fungsi tuan tanah yang berhubungan dengan : pelayanan terhadap penyewa dan adanya pendanaan dari pendapatan sewa. Fungsi tersebut termasuk pengumpulan sewa dan manajemen penunggakan, perbaikan dan pemeliharaan, penyewaan dan manajemen lingkungan, dan partisipasi penyewa. Akan tetapi, karena pada objek penelitian adalah milik dari Pemerintah Kota Surabaya, sehingga dalam manajemen rusunawa tersebut harus ada integrasi antara penghuni dengan pengelola/pemerintah kota.

Menurut Adenuga, Olufowobi, & Raheem (2010), pemeliharaan dan perbaikan menjadi salah satu cara agar hunian tersebut dapat digunakan terus menerus. Dan perlu juga untuk menjamin efisiensi dan sistem yang pantas dalam manajemen dan perawatan terhadap hunian yang sudah ada.

Berdasarkan uraian tentang aspek ekonomi dalam pembangunan berkelanjutan, kriteria menjamin hunian yang terjangkau bagi kelompok sosial yang berbeda dapat dikatakan tercapai jika biaya sewa hunian dapat dijangkau oleh penghuni. Untuk kriteria menyediakan hunian yang memadai untuk meningkatkan produktivitas kerja; menjamin hunian terintegrasi dengan pekerjaan dapat dikatakan tercapai jika pemerintah memberikan pelatihan kerja bagi penghuni serta banyak penghuni yang ikut aktif dalam kegiatan tersebut. Untuk kriteria mendukung aktivitas ekonomi domestik dan kewirausahaan dapat dikatakan tercapai jika pada hunian disediakan area untuk melakukan usaha serta penghuni dapat memanfaatkan huniannya sebagai tempat usaha. Sedangkan untuk kriteria manajemen dan pemeliharaan dapat dikatakan berhasil jika terdapat pelayanan untuk pemeliharaan baik sarana dan prasarana hunian disediakan secara memadai oleh penyelenggara, penghuni melakukan pemeliharaan sendiri bagi unit huniannya, serta adanya integrasi antara pengelola dengan penghuni dalam pemeliharaan rusun dan manajemennya.

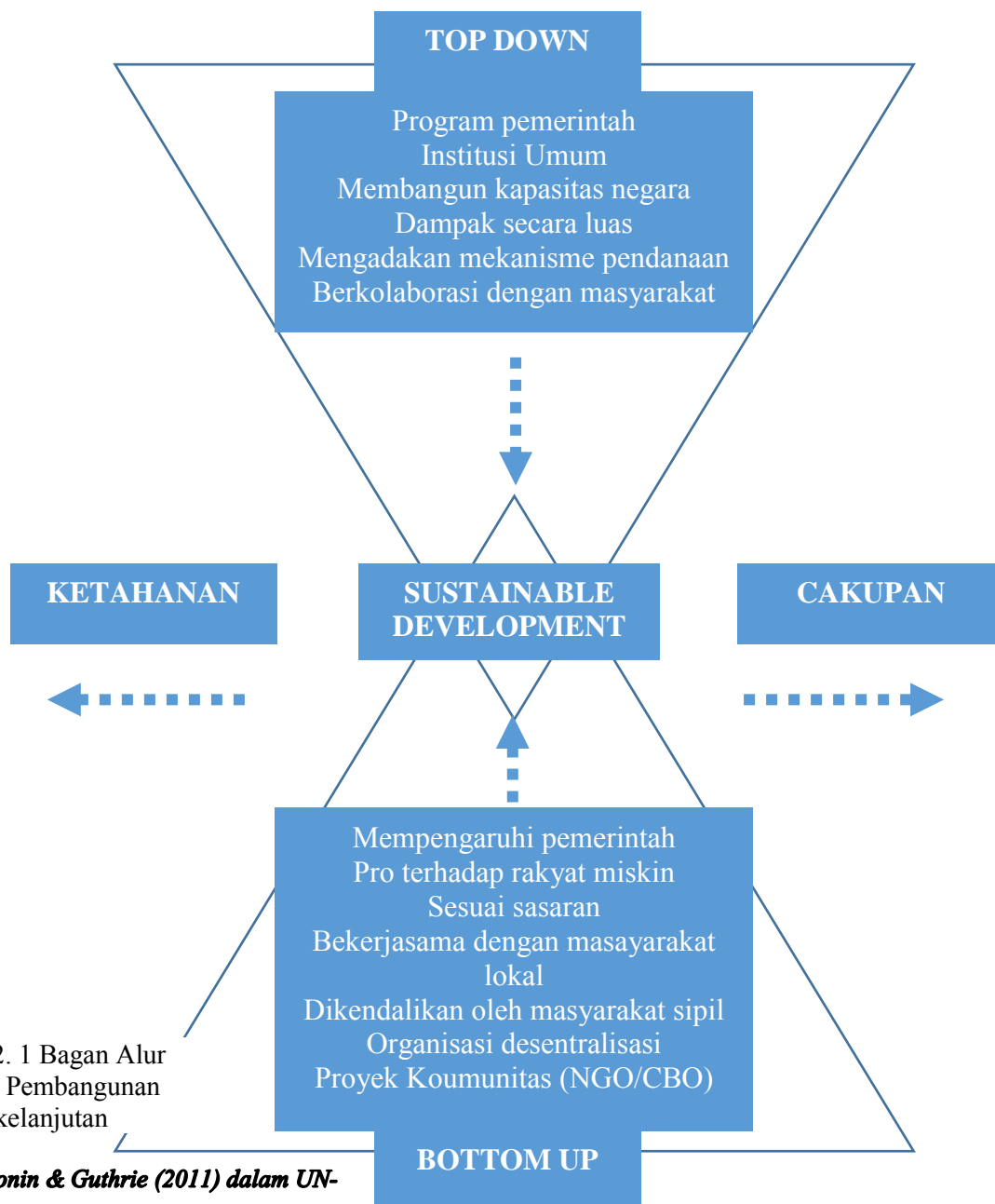
2.6 Mewujudkan Pendekatan Pembangunan Berkelanjutan yang Holistik

Berdasarkan uraian sebelumnya mengenai aspek ekologi, sosial, budaya dan ekonomi dalam pembangunan berkelanjutan disimpulkan bahwa antara aspek satu dengan lainnya saling berkaitan. Menurut UN-Habitat (2012), terdapat hubungan saling-silang yang positif dalam penerapan pembangunan berkelanjutan. Sebagai contoh adalah :

- Mentransformasikan hunian kedalam ekologi yang berkelanjutan secara simultan dapat menjadi kesempatan untuk ekonomi yang berkelanjutan karena dengan menerapkan ekologi yang berkelanjutan seperti penghematan energi aktif, air dan material lainnya dapat berimplikasi pada penghematan secara finansial untuk penghuni dan masyarakat secara luas;
- Penggunaan material bangunan yang tahan lama dapat mengurangi biaya pemeliharaan dan perawatan;
- Hunian yang memperhatikan penggunaan efisiensi energi dapat memberikan dampak terhadap isolasi kebisingan, kondisi termal dan kelembaban dalam ruang yang baik, serta dapat meningkatkan kenyamanan dan kesehatan penghuni dan hal ini memberikan dampak terhadap kondisi sosial setempat.

Dalam pelaksanaan pembangunan berkelanjutan memang tidak mudah bahkan dapat menimbulkan berbagai konflik dan kontroversi. Sehingga dalam pelaksanaannya perlu dilakukan secara objektif dalam sudut pandang yang realistis. Tantangan sesungguhnya dalam pelaksanaan pembangunan berkelanjutan adalah cara untuk mengkombinasikan aspek-aspek tersebut dalam praktiknya dan mewujudkannya.

Secara umum, terdapat 2 pendekatan dalam pembangunan berkelanjutan yaitu *top-down* (sentralisasi) yang mengandalkan inisiatif dari pemerintah, kebijakan dan hubungan multilateral. Selain itu adalah *bottom-up* (desentralisasi) yang mengandalkan inisiatif dari individu atau kelompok (termasuk LSM, masyarakat dan persero). Kedua pendekatan tersebut penting untuk diterapkan dalam pembangunan berkelanjutan walaupun keduanya memiliki batasan dalam praktiknya. Pertimbangan utama pada kedua skenario tersebut adalah pada ketahanannya, keberlanjutannya dan keluasan cakupannya.



Gambar 2. 1 Bagan Alur Skenario Pembangunan Berkelanjutan

Sumber : Cronin & Guthrie (2011) dalam UN-Habitat (2012)

Berdasarkan uraian tersebut, UN-Habitat (2012) memberikan kesimpulan mengenai prinsip utama untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang holistik :

- **Kepemimpinan dan komitmen.** Dalam pembangunan berkelanjutan harus ditopang oleh kepemimpinan dan keinginan politik yang jelas dan kuat. Dalam mewujudkannya, pemerintah harus bertanggung jawab untuk mengkoordinasikan inisiasi pengadaan perumahan yang terjangkau dan murah. Sehingga penting untuk membangun koordinasi yang baik antar berbagai otoritas pemerintahan yang baik.
- **Melembagakan Pembangunan Berkelanjutan.** Untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan dalam jangka panjang dan kebijakan yang berkelanjutan perlu untuk dilembagakan dalam struktur dan praktik relevan dalam pemerintahan atau non-pemerintahan serta independen dari perubahan pada pemerintahan;
- **Kolaborasi multilateral.** Pemerintahan yang baik harus didukung dengan visi yang jelas dan perencanaan yang strategis yang perlu diformulasikan dan diimplementasikan oleh adanya kolaborasi dengan berbagai stakeholder, termasuk berbagai tingkatan dalam pemerintah, sektor swasta, LSM dan masyarakat setempat;
- **Partisipasi masyarakat.** Partisipasi masyarakat adalah hal yang esensial dalam memahami kebutuhan masyarakat dan preferensinya;
- **Pendekatan pada konteks spesifik.** Tantangan dalam mengintegrasikan potensi pada pertimbangan aspek ekologi, sosial, budaya dan ekonomi yang dibutuhkan dalam pembangunan berkelanjutan memerlukan kerjasama dan integrasi pada berbagai sektoral;
- **Capacity building.** Mengedukasi masyarakat umum tentang keuntungan dari penerapan pembangunan berkelanjutan;
- **Mobilisasi keuangan.** Melakukan kerjasama dalam berbagai sektoral untuk memobilisasi sumber pendanaan dalam pelaksanaan pembangunan berkelanjutan;

2.7 Penelitian Terdahulu

2.5.1 The Positive Impact of WalkUp Flat Building to Improve the Quality of Slum Area

Penelitian ini dilakukan oleh Gagoek Hardiman yang meneliti tentang dampak positif pada rumah susun sewa guna meningkatkan kualitas lingkungan di kawasan kumuh. Lokasi penelitian ini yaitu di rumah susun sewa Mariso, Makassar dan rumah susun sewa Kaligawe, Sawah Besar, Semarang.

Dalam teori infrastruktur yang dipaparkan dalam penelitian ini menjelaskan bahwa terdapat hubungan yang interaktif antara pembangunan fisik, sosial dan ekonomi. Oleh karena itu, pembangunan kondisi sosial dan ekonomi dapat terselesaikan melalui pembangunan fisiknya seperti infrastruktur lingkungan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa warga rusunawa Kaligawe dapat merasakan dampak positif dari pengadaan rumah susun tersebut dimana rumah susun tersebut dapat dijadikan sebagai tempat evakuasi selama adanya banjir. Sehingga penghuni di rusunawa Kaligawe menyadari pentingnya hunian yang bertingkat. Sedangkan pada rusunawa Mariso, pada saat penelitian ini dilaksanakan kondisi rusunawa tersebut masih sepi penghuni karena pada saat itu rusunawa Mariso masih dalam proses konstruksi. Akan tetapi diharapkan dengan keberadaan rusunawa di Mariso ini dapat memberikan kesadaran pada penghuni akan pentingnya menjaga kesehatan lingkungan dan juga pada rusunawa Mariso telah disediakan fasilitas yang lebih layak dari hunian warga yang berada di kawasan kumuh yaitu berupa ketersediaan air bersih, manajemen pengelolaan sampah, listrik dan fasilitas lainnya.

2.5.2 Evaluasi Pengelolaan Prasarana Lingkungan Rumah Susun di Surabaya (Studi Kasus : Rusunawa Urip Sumoharjo)

Penelitian ini dilakukan oleh Diah Kusumaningrum dan IDAA Warmadewanthi yang mengevaluasi pengelolaan prasarana lingkungan di rumah susun sewa Urip Sumoharjo. Permasalahan yang terjadi di rusunawa Urip Sumoharjo adalah terjadinya pencemaran air minum dan air sumur warga karena sistem pengelolaan air limbah yang kurang optimal. Sehingga tujuan dari penelitian

ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kualitas prasarana lingkungan di rusunawa tersebut.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa faktor yang mempengaruhi kualitas prasarana lingkungan di rusunawa Urip Sumoharjo antara lain letak septictank yang tidak memenuhi syarat, tidak adanya pengelolaan *grey water*, pengelolaan sampah yang kurang memadai.

2.5.3 Peningkatan Kualitas Hidup Penghuni di Rusunawa Urip Sumoharjo Pasca-Redevelopment

Penelitian ini dilakukan oleh Hartatik, Purwanita Setijanti dan Sri Nastiti NE untuk membuktikan bahwa konsep redevelopment yang dilakukan di rusunawa Urip Sumoharjo mampu meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Penelitian ini ditinjau dari konsep perumahan Turner bahwa yang penting dari sebuah rumah adalah sebagai proses bukan hanya sebuah produk.

Hasil dari penelitian ini adalah 98% penghuni merasa puas dengan kondisi rusunawa pasca redevelopment, 88% penghuni menyatakan bahwa kualitas hidupnya meningkat pasca redevelopment. Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan redevelopment di rusunawa Urip Sumoharjo mampu meningkatkan kualitas hidup dari penghuninya.

2.5.4 Improving Service Quality of Public Housing (Case Study of Rusunawa Implementation Program in Kudus, Central Java, Indonesia)

Penelitian ini dilakukan oleh Septiana Pancawati yang meneliti tentang peningkatan kualitas pelayanan di rusunawa di Kudus, Jawa Tengah. Permasalahan yang terjadi pada manajemen rusunawa di Kudus adalah kualitas pelayanan yang masih rendah seperti kondisi unit hunian, keamanan, utilitas, fasilitas, dan pelayanan kebersihan. Rendahnya pelayanan pada rusunawa tersebut menyebabkan penghuni melakukan pengaduan kepada tim pengelola selaku pengelola dari rusunawa tersebut. Selain itu, adanya penghuni yang menunggak menyebabkan kualitas pelayanan pada rusunawa juga menurun dan mengakibatkan diputusnya listrik dan air di rusunawa tersebut.

Hasil penelitian ini adalah (1) pembangunan rusunawa yang tidak terkontrol dengan baik oleh kontraktor, (2) konstruksi rusunawa dan supervisinya mempengaruhi kualitas bangunan, (3) Rendahnya performa penyedia pelayanan akan menghasilkan kualitas bangunan yang rendah begitu juga sebaliknya, tingginya tunggakan sewa disebabkan oleh ketidakpuasan penghuni terhadap pelayanan pada rusunawa tersebut, (4) faktor pendukung seperti pemerintah, pendanaan untuk perawatan dan kualitas bangunan menjadi faktor penting yang dapat mempengaruhi program dari pengadaan rusunawa.

2.5.5 A Model of Environment Harmony Towards Sustainable WalkUp Flats Community in Kemayoran-Jakarta

Penelitian ini dilakukan oleh Hanny Wahidin W. *et al* yang fokus pada model harmonisasi lingkungan terhadap masyarakat di rusunawa di Kemayoran Jakarta. Terdapat 3 tujuan spesifik dalam penelitian ini yaitu : (1) untuk membuktikan pengaruh individu terhadap keberlanjutan masyarakatnya, (2) untuk mengidentifikasi usaha yang dilakukan oleh penghuni dalam menciptakan masyarakat yang berkelanjutan, dan (3) untuk mengungkap karakteristik dari model harmonisasi lingkungan pada rusunawa tersebut.

Hasil dari penelitian ini adalah (1) individu mempengaruhi keberlanjutan masyarakatnya secara signifikan, (2) untuk menciptakan masyarakat yang berkelanjutan dibutuhkan penyelenggara peraturan pada rusunawa tersebut yang bergantung pada pemimpin lokal di rusunawa, dan (3) sifat dari model harmonisasi lingkungan pada rusunawa cukup dinamis yang melibatkan harmonisasi individu, harmonisasi sosial dan harmonisasi dengan elemen lainnya pada rusunawa yang saling bersinergi.

2.5.6 Functionality and Adaptability of Low Cost Apartment Space Design (A Case of Surabaya Indonesia)

Penelitian ini dilakukan oleh Rika Kisnarini yang berfokus pada desain penataan lantai ruang perumahan murah di kawasan negara yang sedang berkembang yang didasarkan pada kebutuhan keluarga miskin menurut aktivitas

kesehariannya. Penelitian ini dilakukan pada 14 rusunawa di Surabaya diantaranya adalah rusunawa Sombo, Simolawang, Dupak, Penjaringan 1,2,3, Wonorejo, Randu, Gunungsari, Waru-Gunung, Urip Sumoharjo, Tanah Merah, ITS dan Unesa.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa perlu adanya penambahan standard untuk 7 aktivitas yang tidak atau belum tercantum dalam standard nasional Indonesia yang meliputi : menjemur, menyimpan makanan, melakukan ibadah sembahyang, belajar, pengasuhan anak, bersantai serta tempat bermain anak. Ukuran yang diusulkan mengacu pada SNI, studi anthropometric dan ukuran prabot atau sarana dalam beraktivitas. Dengan luas rata-rata keseluruhan unit 23.14 m², SNI yang pada awalnya 29.76 m² disesuaikan menjadi 44.94 m² dan pada penyesuaian akhir diperbaiki mejadi 48.41 m².

2.5.7 Rusunawa Management Policy in Order to Improve the Welfare of People in West Java Province (Study in Bandung and Cimahi)

Penelitian ini dilakukan oleh Nina Karlina dan Riki Satia Muharam yang berfokus pada kebijakan manajemen rusunawa untuk meningkatkan kesejahteraan penghuninya. Penelitian ini dilakukan di Bandung yaitu di rusunawa Sadang Serang I & II dan di Cimahi yaitu di rusunawa Cigugur Melong dimana manajemen dari rusunawa di Cimahi tersebut diambil alih oleh Dinas Pekerjaan Umum Cimahi.

Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa kekumuhan dapat diatasi dengan perencanaan dan implementasi hunian vertikal yang terintegrasi. Manajemen rusunawa dapat memperbaiki kesejahteraan dari penghuni rusunawa di Bandung dan Cimahi yaitu dengan meyakinkan kejelasan dan kepastian kepemilikan hunian dan penggunaan lahan yang efisien akan memberikan dampak pada lingkungannya.

2.5.8 Community Economic Improvement on Flats Based on Sustainable Housing Concept

Penelitian ini dilakukan oleh Hana Rosilawati dan Purwanita Setijanti *et al* yang fokusnya pada peningkatan aspek ekonomi terhadap penghuni rusunawa dimana HBE menjadi salah satu solusinya. Dan untuk meningkatkan kualitas hidup

penghuni rusunawa tersebut dibutuhkan peningkatan pada aspek ekonomi yang berkelanjutan. Lokasi dari penelitian ini adalah rusunawa Dupak Bangunrejo.

Hasil dari penelitian ini adalah dalam konsep perumahan berkelanjutan untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni rusunawa yang ditinjau pada aspek ekonomi meliputi peningkatan dan pengembangan produktivitas dari masyarakat, peningkatan pemberdayaan masyarakat dalam usaha agraria, meningkatkan pemberdayaan masyarakat dalam memproduksi barang, mengembangkan aktivitas usaha yang telah ada, memberdaakan masyarakat dalam aktivitas pelayanan dan meningkatkan peranan pemerintah untuk memperoleh kualitas pada rusunawa terutama integrasinya dengan pekerjaan.

2.8 Sintesa Kajian Pustaka

Sebelumnya telah banyak penelitian yang dilakukan di rumah susun yang menjadi program *urban renewal* namun masih belum ada penelitian yang menilai keberhasilan pengadaan rumah susun yang dilihat dari sisi pelaksanaan *urban renewal* secara komprehensif yang terkait dengan tujuan pelaksanaan *urban renewal*-nya dan juga dari sisi pembangunan berkelanjutan. Oleh karena itu, penelitian ini sangat penting dilakukan guna mengetahui keberhasilan dari pelaksanaan *urban renewal* pada rumah susun sewa yang ditinjau dari tujuan diremajakan dan pembangunan berkelanjutan guna mengantisipasi permasalahan yang dapat timbul kembali setelah peremajaan di rumah susun sewa dan mengurangi adanya kemungkinan masalah baru yang timbul di masa yang akan datang.

Berdasarkan uraian tentang definisi *urban renewal*, *urban housing renewal*, strategi *urban renewal* dan rumah susun sewa dapat disimpulkan bahwa *urban housing renewal* sebagai bentuk peremajaan skala mikro yaitu pada perumahan dapat dilaksanakan dalam berbagai strategi tergantung dari kondisi lingkungan yang akan diremajakan. Pada lokasi studi dalam penelitian ini menerapkan strategi *redevelopment* dengan melakukan transisi dari rumah tapak ke rumah vertikal atau rumah susun sewa. Namun ternyata pasca peremajaan masalah yang sama masih terjadi sehingga diperlukan penerapan pendekatan pembangunan berkelanjutan dalam pelaksanaan peremajaan untuk mencegah timbulnya kembali

permasalahan perumahan seperti degradasi lingkungan dan lain sebagainya. Oleh karenanya dalam penelitian ini perlu untuk mengevaluasi keberhasilan dari tujuan pelaksanaan UHR dengan cara membandingkan pengalaman bermukim penghuni pada sebelum peremajaan dan setelah peremajaan berdasarkan variabel-variabel yang telah ditemukan dalam uraian tujuan UHR (Teori Maslow dalam Pamungkas, 2010).

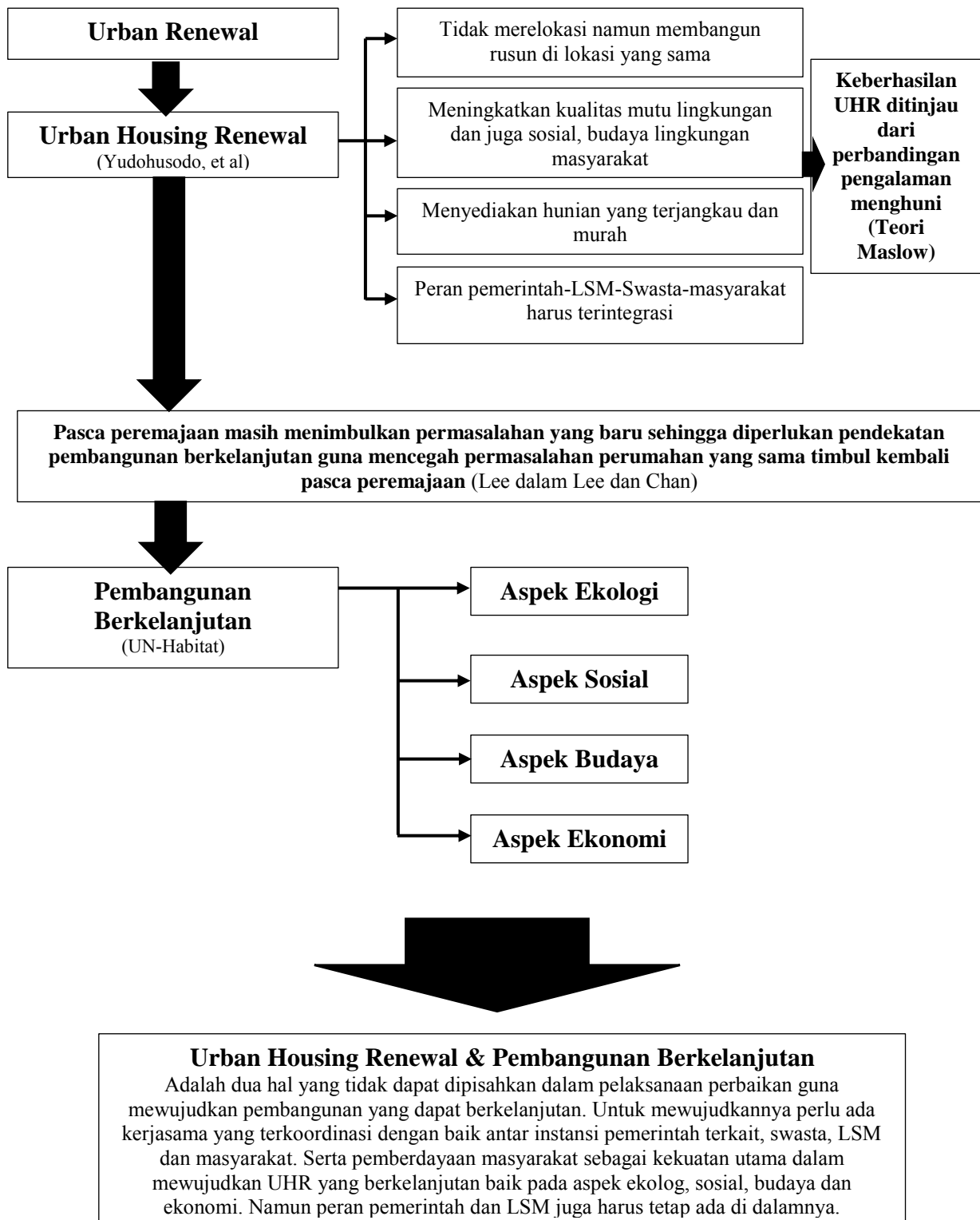
Dalam kajian teori pada tujuan UHR dan juga pembangunan berkelanjutan ditemukan variabel-variabel yang sama. Oleh karenanya untuk mempermudah dalam melakukan analisa, variabel-variabel yang sama pada tujuan UHR dimasukkan ke dalam kriteria-kriteria pembangunan berkelanjutan.

Variabel-variabel yang digunakan dalam mengukur aspek ekologi adalah pencahayaan alami, penghawaan alami, daur ulang limbah cair dan hujan, ketersediaan RTH, jenis material bangunan yang digunakan, kemudahan dalam menjangkau material bangunan, KM/WC+septic tank, tempat sampah, daur ulang sampah, drainase, ketersediaan bak kontrol, kualitas pipa air bersih dan limbah.

Variabel-variabel yang digunakan dalam mengukur aspek sosial adalah partisipasi masyarakat, jenis partisipasi, kelembaban ruang, tingkat keamanan, kenyamanan, interaksi sosial (dalam satu lantai, beda lantai, beda blok), kesadaran penghuni dalam menjaga kebersihan lingkungan, jarak antara hunian dengan sarana sosial, ketersediaan sarana sosial dan kondisinya, ketersediaan prasarana lingkungan dan kondisinya.

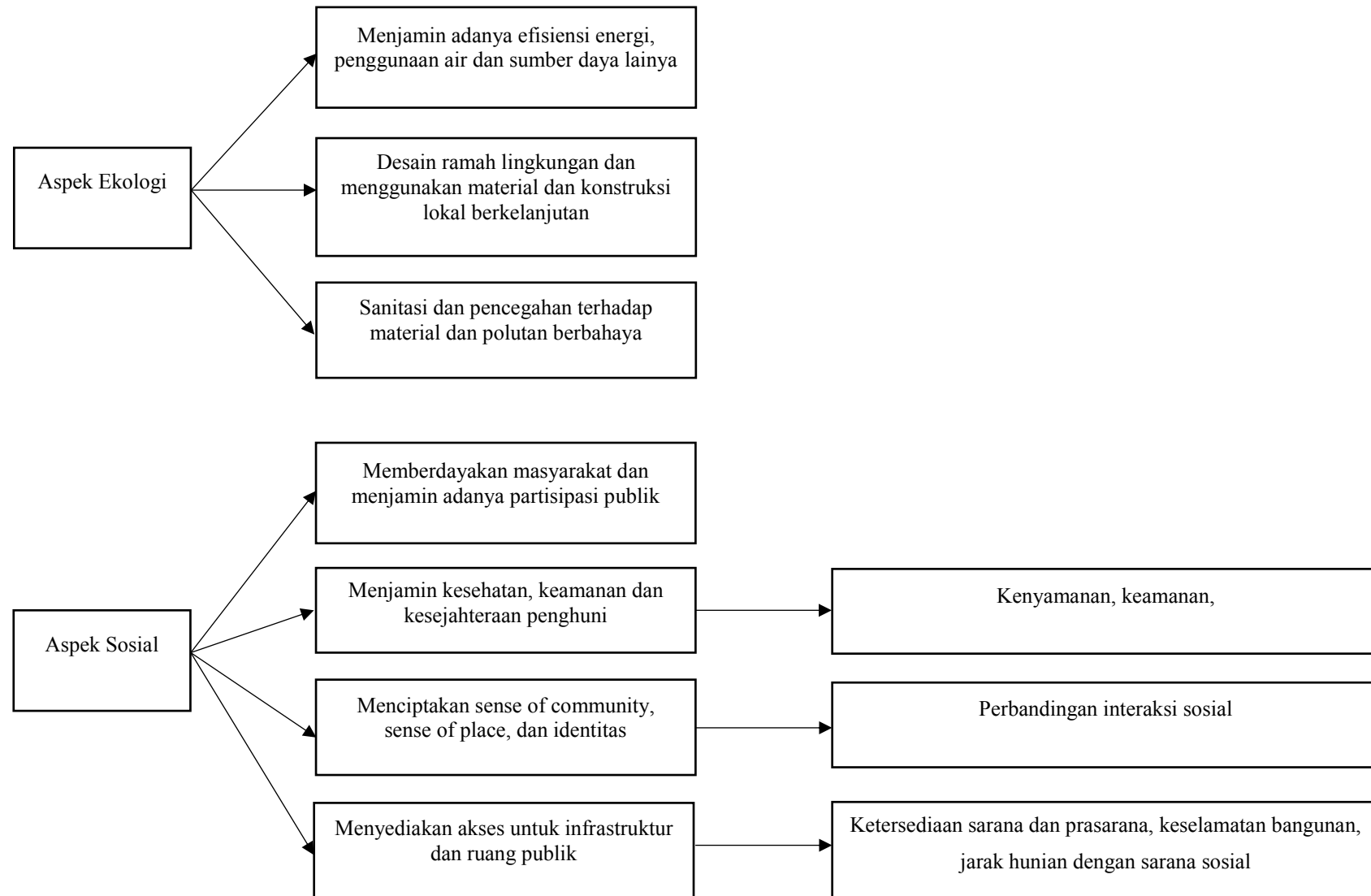
Variabel-variabel yang digunakan untuk mengukur aspek budaya adalah ketersediaan ruang untuk kegiatan sosial masyarakat, kegiatan budaya (arisan, posyandu, kerja bakti, gotong royong, pengajian), rusun sebagai solusi kekumuhan, rusun lebih baik dari rumah sebelumnya, perbandingan kondisi fisik lingkungan, perbandingan kondisi fisik hunian, jenis hunian sebelum peremajaan, mengekspresikan identitas budaya, luas hunian, kegiatan kemasyarakatan, tempat kegiatan kemasyarakatan.

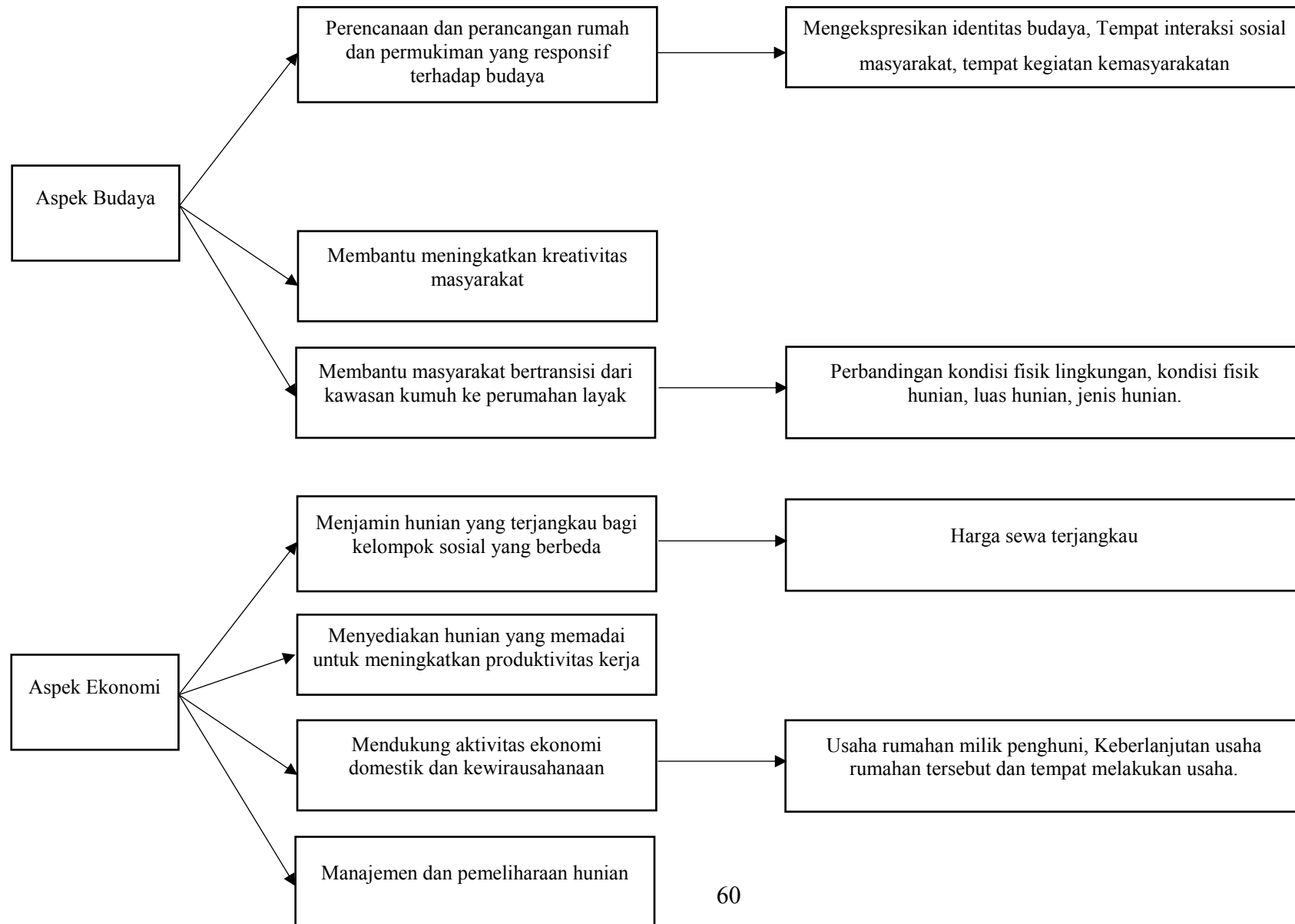
Variabel-variabel yang digunakan untuk mengukur aspek ekonomi adalah biaya sewa yang terjangkau, adanya pelatihan kerja dan keterampilan, masyarakat memiliki usaha, pemeliharaan/perbaikan oleh pengelola, pemeliharaan/perbaikan oleh pengurus rusun, pemeliharaan/perbaikan sendiri.



Gambar 2. 2 Kerangka Teori

Gambar 2. 3 Skema Pembagian Variabel





BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1 Pendahuluan

Pada bagian ini akan dijelaskan mengenai metode penelitian yang akan digunakan untuk dapat mencapai tujuan dari penelitian ini yaitu (1) evaluasi praktik *urban renewal* pada objek rusunawa terkait dengan tujuan *urban renewal* nya; (2) evaluasi keberhasilan praktik *urban renewal* pada objek rusunawa terkait dengan pembangunan berkelanjutan pada aspek sosial, ekonomi, budaya dan ekologi; (3) merumuskan konsep dan strategi *urban renewal* yang berkelanjutan. Menurut Groat & Wang (2013) metodologi penelitian berfokus pada proses penelitian, termasuk area konten dari yang teknis sampai keilmuannya, dari yang paling aplikatif sampai yang teoritis.

Dalam penelitian ini akan dijelaskan mengenai metode pelaksanaan penelitian untuk dapat menjawab pertanyaan penelitian guna mencapai hasil penelitian yang dapat memberikan kontribusi baik bagi pemerintah, akademisi, LSM, masyarakat dan swasta. Untuk mencapai hasil penelitian, hal yang dilakukan adalah 1) menentukan paradigma penelitian; 2) menentukan strategi penelitian; 3) menentukan teknik pengumpulan data; 4) menentukan teknik sampling; 5) menentukan teknik analisa data.

3.2 Paradigma Penelitian

Paradigma dipandang sebagai seperangkat keyakinan-keyakinan dasar berhubungan dengan yang pokok atau prinsip. Paradigma adalah representasi yang menggambarkan tentang alam semesta (Denzin & Lincoln, 1994).

Paradigma dalam penelitian ini menggunakan paradigma post-positivisme. Post-positivisme mengasumsikan bahwa ada realitas objektif yang dapat dialami dan diukur seperti sosial maupun budaya (Groat & Wang, 2013). Dalam penelitian ini tidak hanya mengukur suatu hal yang konkrit seperti adanya aspek fisik yang dapat terlihat dengan kasat mata namun juga mengukur aspek yang

sifatnya abstrak yaitu aspek non-fisik seperti kebudayaan manusia, sosial masyarakat dan ekonominya. Aspek non-fisik ini adalah suatu hal yang tidak dapat dilihat secara harfiah dan setiap orang memiliki perspsi yang berbeda terhadap aspek non-fisik tersebut. Sekalipun demikian, dalam paradigma post-positivisme berpendapat bahwa aspek non-fisik tersebut dapat diukur.

Sehingga untuk dapat mengukur tingkat keberhasilan dari praktik *urban renewal* pada rusunawa tidak hanya menilai dari aspek ekologi dan aspek ekonominya, namun juga dapat diukur dari aspek non-fisik seperti aspek sosial dan budaya masyarakatnya berdasarkan persepsi penghuni rusunawa tersebut. Penggunaan pendekatan persepsi ini digunakan karena penghuni rusunawa tersebut yang lebih memahami dan dapat merasakan lingkungan rusunawa baik pada fisik maupun kondisi non-fisiknya. Dalam membahasnya ditriangulasikan dengan hasil observasi peneliti di lapangan dan hasil wawancara dengan UPTD rusunawa. Menurut Rapoport (1997) (dalam Haryadi dan Setiawan, 2010) menyatakan bahwa perancang harus dapat memahami lingkungan yang akan dirancang untuk membuat keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan dalam merancang.

3.3 Strategi Penelitian

Berdasarkan paradigma yang digunakan, maka strategi penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif kualitatif. Menurut Darjosanjoto (2006) metode penelitian kuantitatif memiliki ciri mengandalkan pengukuran dan atau menekankan pada angka-angka. Dalam penelitian ini variabel yang akan diukur sudah ada dan atau ditetapkan sejak awal, penetapan sampel atau contoh di lapangan harus cermat dan dapat digeneralisir dengan menggunakan metode kuisiонер. Sedangkan penelitian kualitatif adalah suatu proses yang mencoba untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik mengenai kompleksitas yang ada dalam interaksi manusia (Marshall & Rossman, 1995).

Dalam penelitian ini untuk mengevaluasi keberhasilan *urban renewal* baik yang terkait dengan tujuan *urban renewal*-nya ataupun keberhasilan *urban renewal* yang terkait dengan pembangunan berkelanjutan menggunakan strategi penelitian kuantitatif kualitatif karena dalam penelitian ini dilakukan penilaian pasca huni rusunawa hasil *urban renewal*.

Untuk tipe observasi yang digunakan dalam strategi ini adalah *non-participation observer*. *Non-participation observer* adalah suatu bentuk observasi dimana pengamat (atau peneliti) tidak terlibat langsung dalam kegiatan kelompok, atau dapat juga dikatakan pengamat tidak ikut serta dalam kegiatan yang diamatinya (Yusuf, 2014). Penggunaan strategi kualitatif dengan taktik *non-participat observation* adalah untuk mengamati kegiatan yang dilakukan oleh penghuni rusunawa tersebut seperti area-area yang sering digunakan untuk berkumpul, kegiatan yang dilakukan oleh penghuni rusunawa baik pada hari biasa maupun pada akhir pekan dan mengamati kondisi sarana dan prasarana dalam rusunawa. Yang kemudian setelah melakukan pengamatan pada objek penelitian dilakukan penarikan kesimpulan dari objek pengamatan yang kemudian memberikan makna pada konteks realitas dan alami pada objek pengamatan.

3.4 Teknik Sampling

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* yaitu kepada penghuni asli yang ada di rusunawa Urip Sumoharjo dan Sombo. Penghuni asli yang dimaksud adalah penghuni yang tinggal di lingkungan tersebut sejak lingkungan rusun masih berupa perkampungan hingga di remajakan menjadi rusun. Penghuni asli tersebutlah yang lebih mengetahui dan merasakan langsung perbedaan yang terjadi ketika menghuni di kampung sebelum peremajaan kampung hingga menghuni di rusun setelah peremajaan.

Rusunawa Urip Sumoharjo memiliki 120 unit. Menurut keterangan dari pengelola, jumlah unit dengan penduduk asli yang tinggal di rusunawa Urip Sumoharjo sampai saat ini adalah 51 unit. Sedangkan jumlah unit di rusunawa Sombo adalah 614 unit dan jumlah unit dengan penghuni asli tidak teridentifikasi. Sehingga untuk mendapatkan jumlah sampel pada rusunawa Sombo digunakan rumus Slovin, yaitu :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

e = prosentase kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan dalam pengambilan sampel yaitu 10%.

Sehingga jumlah minimum sampel yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah **86 sampel**.

Selain dilakukan pengambilan data kepada penghuni asli, juga dilakukan pengambilan data kepada stakeholder di rusunawa seperti ketua/wakil/sekretaris RW, ketua/wakil RT, pengelola rusunawa dan juga kepada UPTD rusunawa. Hal ini dilakukan karena mereka yang lebih mengetahui tentang rusunawa tersebut.

3.5 Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa strategi penelitian yang digunakan adalah kuantitatif kualitatif sehingga teknik pengumpulan data untuk strategi penelitian kuantitatif adalah melalui :

1. *Checklist questionnaire* untuk data demografi responden;
2. *Open-ended questionnaire* untuk mengevaluasi keberhasilan tujuan UHR dengan membandingkan pengalaman bermukim responden baik sebelum peremajaan maupun setelah peremajaan berdasarkan persepsinya;
3. *Closed questionnaire* untuk mengevaluasi keberhasilan UHR yang terkait pembangunan berkelanjutan dengan skala likert (skor 1 – 4)yang digunakan dalam analisa statistika inferensia (uji dependensi);
4. Wawancara kepada beberapa penghuni asli yang kompeten dalam memberikan informasi, UPTD Rusunawa, Ketua RW/RT yang ada di rusunawa baik Urip Sumoharjo maupun Sombo;
5. Observasi yaitu mengamati kondisi di lapangan baik ketersediaan sarana dan prasarana, kondisi sosial masyarakat dan kondisi fisik lingkungan dan bangunan. Data yang diambil yaitu dalam bentuk gambar-gambar riil di lokasi penelitian.

Sedangkan teknik analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Analisa statistika deskriptif yaitu hasil pengolahan data *open-ended questionnaire* dan *closed questionnaire* yang berupa prosentase dianalisa secara deskriptif untuk mengevaluasi keberhasilan UHR dalam konteks tujuannya dan pembangunan berkelanjutan (pertanyaan penelitian 1 dan 2) berdasarkan persepsi dari responden. Alat untuk mengolah data tersebut yaitu dengan menggunakan microsoft excel kemudian disajikan ke dalam diagram dan dijabarkan secara deskriptif;
2. Analisa inferensial yaitu menganalisa hasil pengolahan data *closed questionnaire* dengan menggunakan analisa faktor yaitu untuk mereduksi variabel-variabel yang paling berpengaruh pada tiap aspek setelah itu dilakukan analisa uji dependensi untuk mengukur adanya hubungan antara variabel yang diukur dengan demografi. Hal ini dilakukan adalah untuk merumuskan konsep dan strategi UHR yang berkelanjutan. Alat analisa yang digunakan adalah SPSS (*Statistical Package for the Social Science*);
3. Analisa triangulasi sumber data. Menurut Norman K Denzin dalam UNAIDS (2010), triangulasi dapat digunakan untuk menyeimbangkan perspektif yang berbeda dan memberikan kesimpulan yang valid. Dalam penelitian ini triangulasi yang digunakan adalah triangulasi sumber data dimana sumber data yang ditriangulasikan adalah data hasil olahan survei, observasi lapangan dan wawancara. Analisa triangulasi ini dilakukan adalah untuk membantu dalam merumuskan konsep dan strategi pelaksanaan UHR yang berkelanjutan.
4. Analisa SWOT yaitu untuk merumuskan strategi-strategi dalam pelaksanaan UHR yang berkelanjutan.

Teknik pengumpulan data dan analisis yang akan dilakukan dalam penelitian ini tersaji dalam tabel berikut :

Tabel 3. 1 Aspek Penelitian

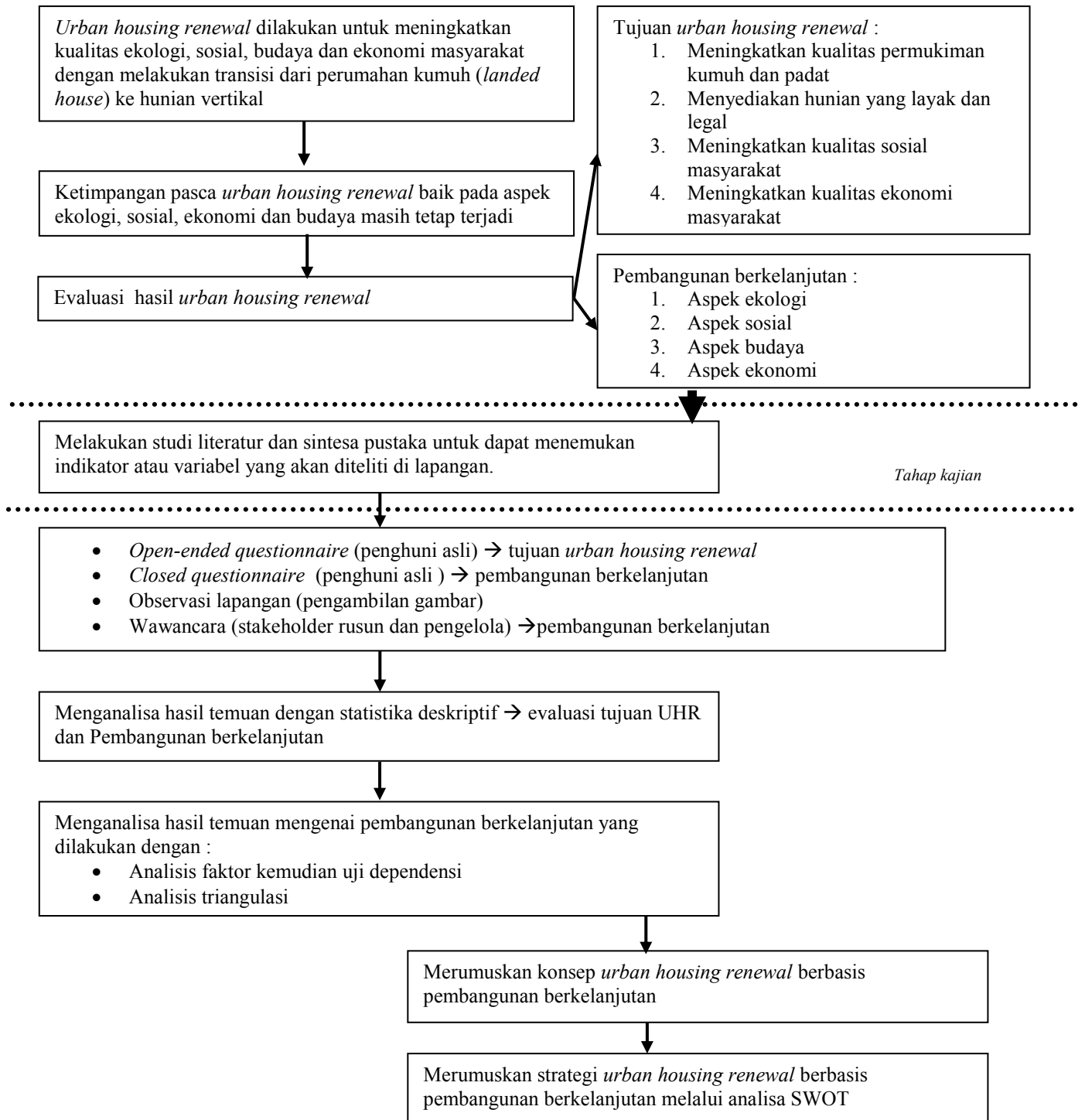
Sasaran	Analisis	Jenis Data	Sumber Data
Mengevaluasi keberhasilan pelaksanaan <i>urban housing renewal</i> pada rusunawa terkait tujuan pelaksanaannya	Kuantitatif : <i>checklist</i>	Data sekunder (Demografi) : Jenis kelamin Usia Tingkat pendidikan Penghasilan/pende-luaran Pekerjaan Jumlah anggota keluarga per unit Tipe keluarga : nuclear family, extended family, multiple family	Penghuni asli rusunawa
	Kuantitatif : statistika deskriptif. Pengolahan data melalui ms. Excel, hasil dalam bentuk prosentase.	Data primer : Perbandingan kualitas lingkungan hunian sebelum dan sesudah di rusunawa Perbandingan kelayakan hunian sebelum dan sesudah di rusunawa Perbandingan kualitas sosial sebelum dan sesudah di rusunawa Perbandingan keberadaan usaha saat di kampung dan di rusunawa	Penghuni asli rusunawa melalui <i>Open-Ended questionnaire</i>
Mengevaluasi keberhasilan pelaksanaan <i>urban housing renewal</i> pada	Kuantitatif : 1. Analisa faktor 2. Uji dependensi	Data primer : Data yang berkaitan dengan aspek ekologi, sosial, budaya dan ekonomi	Penghuni asli rusunawa melalui <i>closed questionnaire</i>

Sasaran	Analisis	Jenis Data	Sumber Data
rumah susun sewa terkait pembangunan berkelanjutan	Dilakukan dengan menggunakan SPSS	dalam pembangunan berkelanjutan	
	Kualitatif : 1. Triangulasi	Data primer : Data yang berkaitan dengan pembangunan berkelanjutan pada aspek ekologi, sosial, budaya dan ekonomi	Stakeholder rusunawa (ketua RW/RT, ketua/wakil blok/kader) dan pengelola dan ketua UPTD rusunawa melalui <i>in-depth interview</i>
Merumuskan konsep dan strategi <i>urban housing renewal</i> pada rumah susun sewa berbasis pembangunan berkelanjutan	SWOT	Penentuan konsep terlebih dahulu setelah melakukan analisa pada dua sasaran penelitian sebelumnya. Penentuan strategi pelaksanaan <i>urban housing renewal</i> dengan menggunakan analisa SWOT	Sumber data yang digunakan berdasarkan hasil analisa dari dua sasaran penelitian sebelumnya

Sumber : peneliti (berdasarkan hasil kajian pustaka), 2016

3.6 Kerangka Penelitian

Berikut adalah tahapan penelitian yang akan dilakukan dalam penelitian ini :



Gambar 3. 1 Kerangka Penelitian

BAB 4

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

4.1 Pendahuluan

Lokasi studi yang menjadi kasus dalam penelitian ini adalah Rusunawa Urip Sumoharjo dan Rusunawa Sombo. Rusunawa Urip Sumoharjo terletak di Kecamatan Genteng, Surabaya Pusat. Sedangkan Rusunawa Sombo terletak di Kecamatan Simokerto, Surabaya Utara. Kedua rusunawa ini dijadikan sebagai lokasi penelitian karena merupakan rusunawa hasil *urban renewal*. Selain itu juga kedua lokasi tersebut dipilih karena berada di lokasi berbeda yaitu di tengah kota dan di pinggir kota dan dengan model desain yang berbeda. Hal ini bertujuan untuk memberikan contoh hasil *urban housing renewal* dalam bentuk rumah susun baik yang berada di pusat kota maupun di pinggir kota dengan desain rusunawa yang berbeda.

4.2 Gambaran Umum Rumah Susun Sewa Urip Sumoharjo

4.2.1 Latar Belakang *Urban Renewal* Urip Sumoharjo



Gambar 4. 1 Rusunawa Urip Sumoharjo

Sumber : Observasi Lapangan, 2016

Sebelum Rusunawa Urip Sumoharjo berdiri, kawasan ini merupakan perkampungan padat penduduk dengan kondisi hunian yang padat, rapat dan tidak teratur. Pada tahun 1982 terjadi kebakaran yang bersumber dari Supermarket Horizon yang sekaligus menghancurkan 2 kampung yang berdekatan dengan supermarket tersebut yaitu Keputeran Kejambon gang I dan Keputeran Pasar Kecil gang 4. Api dengan cepat menghancurkan kedua kampung tersebut karena banyak dari hunian tersebut berupa bangunan semi-permanen dan non-permanen, sehingga banyak dari penduduk yang kehilangan tempat tinggal. Pemecahan masalah dari bencana ini adalah peremajaan kampung dalam bentuk hunian vertikal yang ditawarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Hal ini dilakukan karena kondisi lingkungan dan hunian yang dianggap kurang layak serta banyak dari hunian tersebut yang belum memiliki sertifikat hak milik tanah dan bangunan. Untuk mendapatkan desain lingkungan rusunawa yang maksimal, Pemerintah Kota Surabaya melakukan konsolidasi lahan terhadap beberapa hunian yang tidak terbakar dengan memberikan ganti rugi berupa unit hunian di rusunawa tersebut.

Rusunawa Urip Sumoharjo mulai dibangun pada tahun 1982-1985 atas kerjasama Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Barata yang juga telah disepakati oleh masyarakat korban bencana kebakaran. Akan tetapi, 18 tahun kemudian terjadi kerusakan pada struktur bangunan yang menyebabkan bangunan rusunawa tersebut tidak layak huni dan menimbulkan kekhawatiran pada penghuni jika sewaktu-waktu bangunan rusunawa tersebut roboh. Sehingga pada tahun 2003, Pemerintah Kota Surabaya berencana untuk melakukan *re-development* dimana pada proses desain juga melibatkan penghuni setempat. Pada tahun 2004, Rusunawa Urip Sumoharjo mulai diremajakan dan kembali dihuni pada akhir tahun 2005.

Rusunawa Urip Sumoharjo pasca *re-development* didesain dengan bentuk U yang terdiri dari 3 blok, masing-masing blok terdiri dari 4 lantai. 1 blok pada rusunawa ini adalah 1 RT. Luas unit hunian adalah 3 x 6 m ditambah dengan 2 x 3 m untuk ruang servis (dapur dan KM/WC). Lantai 1 terdiri dari 22 unit hunian ditambah dengan 9 unit untuk fasilitas umum, lantai 2, 3 dan 4 masing-masingnya terdiri dari 31 unit hunian. Selasar didesain dengan lebar 2 m dan masing-masing blok terdapat 1 akses tangga dengan lebar 4 meter.

Sebelum kebakaran terjadi, banyak rumah-rumah di kampung tersebut yang disewakan. Sehingga masyarakat yang mendapatkan unit hunian di rusunawa Urip Sumoharjo tidak hanya penduduk setempat yang memiliki rumah namun juga penduduk musiman yang menyewa rumah di kampung tersebut. Sehingga dari keempat lantai yang ada di bagi menjadi dua bagian yaitu lantai 1 – 2 ditempati oleh penduduk asli yang memiliki rumah di kampung tersebut lantai 3 – 4 ditempati oleh penduduk musiman yang tinggal di kampung tersebut.

4.2.1.1 Karakteristik Responden Rusunawa Urip Sumoharjo

Rusunawa Urip Sumoharjo terdiri dari 120 unit, 51 unit terdiri dari penghuni asli sedangkan 69 unit diisi oleh penghuni musiman (kos/kontrak). Dari 51 unit, hanya 30 unit dengan penghuni asli atau 30 orang yang berhasil di survey. Berdasarkan hasil olahan data mengenai demografi responden di Rusunawa Urip Sumoharjo menunjukkan bahwa sebagian besar responden memiliki usia antara 46 – 65 tahun dengan sebagian besar pendidikan terakhirnya adalah Sekolah Menengah Pertama (SMP). Selain itu sebagian besar responden terdiri dari keluarga inti dengan jumlah orang per unitnya adalah 1 – 4 orang. Sebagian besar responden memiliki penghasilan yang kurang dari UMK Surabaya sehingga hal ini memaksakan mereka untuk lebih mengutamakan kebutuhan primer daripada tersier agar keuangan yang dimiliki oleh responden cukup untuk digunakan tiap harinya.

4.3 Gambaran Umum Rusunawa Sombo

4.3.1 Latar Belakang Urban Renewal Rusunawa Sombo



Gambar 4. 2 Kondisi Eksisting Rusunawa Sombo

Sumber : Observasi Lapangan, 2016

Rusunawa Sombo sebelumnya merupakan area kantor Dinas Kebersihan Kota Madya Surabaya atau yang lebih dikenal oleh masyarakat sebagai Los KMS dan disekelilingnya terdapat rumah-rumah warga dengan kondisi lingkungan dan hunian yang tidak layak huni dan cenderung kumuh. Karena kondisi lingkungan tersebut yang tidak sehat untuk ditinggali, sehingga oleh Pemerintah Kota Surabaya mengusulkan agar kawasan perkampungan tersebut diremajakan.

Peletakan batu pertama dilakukan pada akhir tahun 1989 dan pembangunan rusunawa ini dibangun di atas tanah seluas 18.000 m² yang ditambah dengan rumah-rumah milik masyarakat sekitar proyek rusunawa di jalan Sombo 6,8,10 dan 12 dengan luas 900 m². Pembangunan rusunawa Sombo ini dilakukan secara bertahap yang berlangsung selama 5 tahun yaitu tahap I siap huni pada tahun 1990 yaitu blok A dan E; tahap II siap huni pada tahun 1991 yaitu blok F dan G; tahap III siap huni pada tahun 1992 yaitu blok B dan C; tahap IV siap huni pada tahun 1993 yaitu blok H dan I; dan tahap V siap huni pada tahun 1994 yaitu blok J dan K.

Tiap blok di rusunawa Sombo ini memiliki jumlah unit yang berbeda yaitu

:

Tabel 4. 1 Jumlah Unit di Rusunawa Sombo

No.	Blok	Jumlah Unit
1.	A	66
2.	B	43
3.	C	39
4.	E	71
5.	F	73
6.	G	68
7.	H	64
8.	I	66
9.	J	60
10.	K	64

Sumber : ITS dan Bappeko Surabaya, 2014

Lantai 1 pada blok B dan C difungsikan sebagai area parkir dan juga area perdagangan. Setiap unit di rusunawa ini memiliki luas 3 x 6 m ditambah 1 x 3 m untuk balkon. Untuk lantai 1 pada tiap unit memiliki KM/WC sendiri sedangkan lantai 2, 3 dan 4 menggunakan KM/WC komunal. Selain itu, untuk dapur menggunakan dapur komunal pada tiap lantai rusunawa ini. Setiap lantai juga memiliki musholla kecuali lantai 1.

4.3.1.1 Karakteristik Responden di Rusunawa Sombo

Rusunawa Sombo terdiri dari 614 unit yang sebagian besarnya dihuni oleh penghuni asli. Ada juga unit yang dihuni oleh pendatang. Mayoritas penghuni di Rusunawa Sombo adalah orang Madura yang tinggal secara turun temurun di rusun tersebut, selain itu ada pula orang Jawa. Hasil olahan data survey tentang demografi responden menunjukkan bahwa mayoritas responden adalah usia 46-65 tahun dan sebagian besar dari responden tidak bersekolah. Sebagian besar responden bekerja sebagai wirausahawan baik yang membuka usaha warung dan kios klontong di rusun, ada pula yang berjualan keliling rusun dan juga ada yang membuka usaha di luar rusun. Sebagian besar responden terdiri dari keluarga inti namun ada juga yang *extended family* dengan jumlah orang per unit hunian sebagian besarnya adalah 1 –

4 orang namun ada juga yang terdiri dari 5 – 8 orang bahkan 9 – 12 orang. Penghasilan responden sebagian besarnya adalah kurang dari UMK Surabaya, akan tetapi responden lebih memilih untuk memenuhi kebutuhan pokok daripada tersier agar keuangan yang dimiliki cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

BAB 5

KONSEP DAN STRATEGI UHR BERBASIS PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN

5.1 Pendahuluan

Terdapat 2 (dua) perihal yang di evaluasi dalam penelitian ini yaitu tujuan pelaksanaan *urban housing renewal* (UHR) yang diselenggarakan dalam bentuk rumah susun dan juga evaluasi pembangunan berkelanjutan pada *urban housing renewal* tersebut. Evaluasi tujuan pelaksanaan UHR dilakukan dengan distribusi *open-ended questionnaire* kepada penghuni asli di rusunawa Urip Sumoharjo dan rusunawa Sombo dengan membandingkan kondisi fisik lingkungan, fisik hunian, kualitas sosial dan ekonomi penghuni ketika sebelum peremajaan dilakukan dengan setelah peremajaan. Penilaian dilakukan dengan membuat katagorisasi pada tiap variabel penelitian untuk menilai keberhasilan tujuan UHR di rusun. Sedangkan untuk mengevaluasi pembangunan berkelanjutan pada UHR di rusun dilakukan dengan distribusi *closed questionnaire* tetap kepada penghuni asli dimana penilaian dilakukan dengan skala likert pada tiap variabel. Analisa dilakukan secara kuantitatif deskriptif dan juga inferensial pada ke dua jenis evaluasi tersebut. Selain itu juga dilakukan wawancara singkat dengan penghuni dan ketua RT/RW untuk memperjelas temuan pada *open-ended questionnaire* dan *closed-questionnaire*. Wawancara juga dilakukan kepada pihak UPTD rusunawa. Setelah itu dilakukan analisa triangulasi untuk menemukan kesimpulan dari tiga sumber data yaitu olahan data survei, observasi lapangan, dan wawancara dengan UPTD.

5.2 Pembangunan Berkelanjutan pada Urban Housing Renewal

Menurut Kohler (2003) dan UN-Habitat (2012) dalam pelaksanaan pembangunan berkelanjutan harus dilakukan secara seimbang tanpa menekankan pada satu aspek karena dapat mengurangi keberlanjutan dari usaha pembangunan tersebut. Dalam penelitian ini akan di evaluasi pembangunan berkelanjutan pada

rusunawa Urip Sumoharjo dan rusunawa Sombo untuk melihat adanya variabel-variabel pada objek penelitian yang sudah *sustainable* dan belum *sustainable* dan kemudian dapat digunakan untuk menentukan konsep dan strategi UHR dalam wujud rumah susun.

5.2.1 Rusunawa Urip Sumoharjo

5.2.1.1 Aspek Ekologi

Pada aspek ekologi di Rusunawa Urip Sumoharjo, menunjukkan bahwa (1) sebagian besar penghuni memanfaatkan pencahayaan dan penghawaan alami karena menerapkan desain *single loaded corridor*; (2) pemenuhan penghijauan; (3) penggunaan material yang ramah lingkungan; (4) terpenuhinya layanan sanitasi seperti drainase, KM/WC, pipa sanitasi, pengelolaan sampah; dan (5) terpenuhinya air bersih. Namun masih terdapat kekurangan dimana (1) Masih terdapat penghuni yang menggunakan pencahayaan buatan, sedangkan untuk penghawaan alami biasanya digunakan saat suhu sangat panas; (2) Penghuni rusunawa Urip Sumoharjo masih belum melakukan daur ulang sampah dan air limbah; (3) Selain itu juga terdapat permasalahan yaitu tidak adanya jarak antara septictank dengan groundtank yang menyebabkan terjadinya pencemaran air bersih akibat dinding pembatas retak; (4) Masih ditemukan adanya penggunaan asbes.

A. Menjamin Efisiensi Energi, Penggunaan Air dan Sumber Daya Lainnya

Pencahayaan alami di dalam unit hunian rusunawa Urip Sumoharjo cukup memadai, begitu juga dengan penghawaan alaminya (Lampiran Gambar Diagram U.1). Sehingga dengan memadainya pencahayaan dan penghawaan alami di rusunawa Urip Sumoharjo dapat mengurangi adanya penggunaan pencahayaan dan penghawaan buatan. Namun dari hasil olahan data dan juga pengamatan di lapangan mengenai pencahayaan, masih ada beberapa unit hunian yang menggunakan lampu di siang hari. Ada beberapa kemungkinan hal ini terjadi karena (1) adanya dinding roaster di depan unit hunian di tambah dengan area belakang unit yang terkena bayangan dari gedung bersama rusun; (2) adanya warga yang memanfaatkan area servis unit huniannya juga sebagai tempat menjemur; dan (3) letak unit hunian dan orientasi bangunan. Akan tetapi secara keseluruhan

pencahayaannya alami di rusunawa Urip Sumoharjo dapat terpenuhi secara optimal. Sedangkan untuk penghawaan alami, masih ada penghuni yang menggunakan kipas angin terutama pada saat cuaca yang sangat panas. Menurut penghuni, banyak penghuni yang membuka pintu depan dan belakang unit hunian agar unit hunian tidak terasa pengap dan angin bisa masuk ke dalam unit hunian.

Menurut UPTD Rusunawa menyatakan bahwa untuk masalah pembangunan rusunawa yang berperan adalah dari Dinas Cipta Karya sedangkan pihak UPTD berperan dalam mengelola rusun setelah rusun selesai dikerjakan. Akan tetapi perencanaan rusunawa Urip Sumoharjo pasti telah dipikirkan dalam perencanaannya untuk mendapatkan pencahayaan dan penghawaan alami. Hal ini dilihat dari bentuk bangunannya yang terbuka sehingga pencahayaan dan penghawaan alami di rusunawa Urip Sumoharjo lebih optimal dibandingkan dengan rusunawa lama lainnya di Surabaya.

Selain pencahayaan dan penghawaan alami, keberadaan ruang terbuka hijau dalam lingkungan hunian juga menjadi aspek penting. Selain dapat mempengaruhi kondisi termal pada lingkungan secara mikro, tanaman juga dapat menyaring debu, terapi mata karena penghijauan dapat mengikat gas dan debu, mengurangi kebisingan dan menahan laju angin. Selain itu keberadaan tanaman juga mempengaruhi penggunaan efisiensi air. Di rusunawa Urip Sumoharjo terdapat taman-taman kecil yang dikelola oleh warga sendiri dan juga pengelola rusun. Penghuni yang dapat dengan leluasa menanam tanaman adalah penghuni yang berada di lantai 1. Akan tetapi, kondisi hunian yang vertikal tidak menghentikan penghuni untuk menanam tanaman. Di beberapa area lantai rusun terdapat tanaman-tanaman dengan media pot yang diletakkan oleh penghuni didepan unit huniannya. Selain itu juga ada penghuni yang membuat *mini vertical garden* dan juga tanaman gantung di depan unit huniannya.

Menurut responden, keterbatasan lahan dan kondisi hunian yang vertikal membuat beberapa penghuni yang tinggal di lantai 2, 3 atau 4 menanam tanaman dengan media pot. Hal ini dilakukan adalah salah satunya untuk menambah kesegaran lingkungan. Sedangkan menurut pengelola UPTD Rusunawa, sebenarnya meletakkan pot tanaman di koridor rusun juga tidak diperbolehkan karena sudah ada di peraturan bahwa penghuni dilarang meletakkan barang apapun

di koridor rusun. Akan tetapi karena hal tersebut sudah terlanjut terjadi, sehingga pihak UPTD Rusunawa memberikan izin asal diletakkan dengan rapi dan koridor tetap terjaga kebersihannya.



Gambar 5. 1 Penghijauan di Rusunawa Urip Sumoharjo
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2016

Menurut sebagian besar responden, penghijauan di rusun sudah lebih terpenuhi dibandingkan dengan ketika masih di kampung dulu (Lampiran Gambar Diagram U.2), karena kondisi kampung sebelum peremajaan memiliki kepadatan hunian cukup tinggi dan gang kampung cukup sempit sehingga tidak memungkinkan warga untuk bercocok tanam. Walaupun demikian, kuantitas penghijauan di rusunawa Urip Sumoharjo masih perlu untuk ditingkatkan karena sebenarnya penghijauan di rusun tersebut masih kurang. Penghijauan yang bisa dilakukan di rusunawa Urip Sumoharjo adalah dengan media pot, *vertical garden*, dan atau hidroponik mengingat area terbuka di rusunawa Urip Sumoharjo yang terbatas. Menurut responden dan pengurus rusun, di rusunawa urip Sumoharjo tidak ada kegiatan penghijauan. Warga yang mengadakan penghijauan hanya warga yang memang suka bercocok tanam dan masih belum ada dukungan dari pemerintah untuk kegiatan penghijauan seperti di kampung-kampung.

Sumber air yang digunakan untuk menyiram tanaman-tanaman tersebut adalah air PDAM. Padahal akan menjadi efisien jika air siram untuk tanaman bersumber dari air limbah dan hujan yang telah diolah untuk mengurangi biaya penggunaan air bersih serta untuk mengurangi beban lingkungan akibat limbah cair rumah tangga yang dihasilkan. Karena setiap pot tanaman pasti memiliki lubang ventilasi dimana air siram akan keluar dari lubang ventilasi pot pada kurun waktu tertentu walaupun dalam jumlah air yang sedikit¹. Sehingga penggunaan air PDAM sebagai air siram tanaman bukanlah tindakan penghematan terhadap air bersih, terutama pada tanaman yang diletakkan di depan unit hunian rusun baik di lantai 2, 3 dan atau lantai 4. Karena air buangan dari lubang ventilasi pot pasti akan menimbulkan genangan kecil pada lantai koridor sehingga air bersih sebagai air siram tersebut terbuang percuma, walaupun ada beberapa pot yang memiliki tampungan air dibawahnya.

Adanya air limbah yang dihasilkan dari masing-masing unit hunian dan air hujan cukup potensial untuk dapat dimanfaatkan kembali sebagai bentuk efisiensi penggunaan air. Namun pemanfaatan limbah cair masih belum dilakukan oleh penghuni setempat karena adanya kesibukan dari masing-masing penghuni. Menurut pengelola UPTD Rusunawa, pihak pemerintah telah menurunkan LSM yang memberikan arahan dan motivasi kepada warga rusunawa-rusunawa di Surabaya untuk melakukan gerakan penghijauan, pengelolaan air limbah dan tindakan pelestarian lingkungan lainnya. Namun pelaksanaan dan kelanjutannya diputuskan oleh pihak pengurus rusun dan juga warga rusun.

Dari uraian di atas mengenai efisiensi energi, penggunaan air dan sumber daya lainnya, triangulasi dari uraian evaluasi tersebut adalah desain bangunan, orientasi bangunan, jarak antar bangunan, suhu lingkungan dan perilaku penghuni dapat mempengaruhi penggunaan efisiensi energi pasif, terutama yang berkaitan dengan pemanfaatan pencahayaan dan penghawaan alami. Selain itu perilaku penghuni juga mempengaruhi efisiensi penggunaan air bersih yang dilihat dari jenis pemanfaatan air bersih. Dalam hal ini, daur ulang limbah cair rumah tangga dan air hujan dapat membantu efisiensi penggunaan air bersih serta dapat mengurangi

¹ Sumber : kebundirumah.com/ventilasi-dan-irigasi-pada-pot

beban lingkungan akibat limbah cair. Keberadaan RTH dikawasan rusun dapat menjadi alternatif untuk menciptakan suhu lingkungan yang kondusif sehingga diharapkan dapat mengurangi penggunaan penghawaan buatan.

B. Desain Ramah Lingkungan Menggunakan Material dan Konstruksi Lokal yang Berkelanjutan

Material bangunan yang digunakan secara keseluruhan material bangunan yang digunakan bukan material bangunan yang berbahaya bagi lingkungan dan juga kesehatan penghuni yang tinggal di rusunawa. Material dinding yang digunakan adalah batako yang diplester tanpa campuran kapur. Material lantai secara keseluruhan telah ditutupi dengan keramik. Sedangkan untuk struktur atap di blok B telah diganti dengan baja ringan, sedangkan blok A dan C masih menggunakan kerangka kayu. Untuk penutup atap masih menggunakan genteng tanah liat. Namun pada area parkir masih menggunakan atap asbes yang sebenarnya oleh WHO dilarang untuk digunakan karena mengandung zat yang jika dihirup dapat membahayakan. Menurut penghuni, asbes digunakan pada area parkir karena harga asbes lebih murah dari penutup atap lainnya dan mudah ditemukan di toko-toko.

Menurut pengelola UPTD, sebelum pembangunan rusun dilakukan pasti ada pemeriksaan mengenai RAB, desain dan juga bahan yang akan digunakan dalam pembangunan tersebut oleh tim pemeriksa yang telah ditunjuk oleh pemerintah dan pasti bahan yang digunakan adalah sesuai dengan standard yang berlaku serta mudah didapatkan.

Dari uraian di atas dapat mengenai desain ramah lingkungan menggunakan material dan konstruksi lokal yang berkelanjutan, hasil triangulasinya adalah penggunaan material bangunan juga mempengaruhi desain bangunan untuk dapat disebut ramah lingkungan karena material bangunan yang digunakan tidak hanya memberikan dampak kepada lingkungan namun juga kepada penghuni. Secara keseluruhan, material yang digunakan di rusunawa Urip Sumoharjo sudah baik namun di rusunawa tersebut masih ada penggunaan asbes sebagai penutup atap walaupun luasannya tidak terlalu besar.

C. Sanitasi dan Pencegahan terhadap Material dan Polutan Berbahaya

Sanitasi di rusunawa Urip Sumoharjo sudah cukup terlayani dengan baik dimana setiap unit hunian memiliki KM/WC sendiri, namun 3% responden menyatakan kualitas KM/WC kurang baik dengan alasan ukuran KM/WC tersebut terlalu sempit dan arah hadap kloset yang bertentangan dengan keyakinannya² (Lampiran Gambar Diagram U.3).

Kelengkapan prasarana KM/WC adalah septictank. Setiap blok memiliki septictank komunal. Akan tetapi terjadi permasalahan keretakan pada dinding pembatas septictank komunal dengan *groundtank* air bersih di blok A yang menyebabkan air bersih di blok A tercemar limbah dari septictank, sehingga responden dari blok A menyatakan bahwa kondisi septictank rusun tidak baik (Lampiran Gambar Diagram U.4). Sedangkan kondisi septictank komunal di blok B dan C tidak mengalami masalah. Permasalahan keretakan pada dinding septictank sebenarnya telah diatasi dengan memasang pasangan keramik pada dinding *groundtank* dan mengatasi keretakan pada sisi dinding septictank. Namun warga blok A sendiri masih meragukan kualitas air bersih pada *groundtank* sehingga air bersih yang disediakan hanya digunakan untuk mandi dan mencuci.

Menurut UPTD rusunawa menyatakan bahwa *septictank* diletakkan berdekatan dengan *groundtank* selain faktor biaya juga karena luasan lahan rusunawa yang tidak memungkinkan untuk meletakkan kedua tangki tersebut secara terpisah. Namun demikian pasti sebelumnya telah dipikirkan hal-hal untuk mengurangi adanya dampak buruk dimasa mendatang. Hal ini terbukti dari pembatas kedua tangki di blok lain tidak bermasalah. Akan tetapi adanya keretakan tersebut mungkin terjadi akibat adanya gempa.

Untuk kualitas pipa air bersih di rusun, menurut responden masih dalam keadaan baik dan tidak pernah mengalami kebocoran pada pipa air bersih. Namun kebocoran yang sering terjadi adalah pada pipa pembuangan limbah baik yang dari kamar mandi maupun dari dapur. Pada pipa pembuangan limbah dari dapur biasanya mengalami penyumbatan akibat adanya sisa-sisa makanan dari perabotan dapur yang tidak tersaring (Lampiran Gambar Diagram U.5). Sedangkan untuk

² Menurut responden, dalam Islam kloset tidak boleh menghadap ke arah kiblat.

pengolahan sampah di rusun sudah baik (Lampiran Gambar Diagram U.6). Walaupun penghuni harus turun membuang sampahnya ke bawah ke tempat sampah yang telah disediakan, karena di rusunawa Urip Sumoharjo tidak difasilitasi dengan shaft sampah seperti rusunawa lainnya di Kota Surabaya. Kegiatan pengolahan sampah atau pemilahan sampah di rusunawa Urip Sumoharjo masih belum diadakan sampai saat ini. Sehingga sampah rumah tangga langsung di buang ke tempat sampah yang telah disediakan yang kemudian diurus oleh pihak petugas UPTD yang berjaga di rusun.

Menurut pihak UPTD rusunawa menyatakan bahwa pemkot menyediakan petugas kebersihan pada setiap rusun termasuk di rusunawa Urip Sumoharjo untuk membersihkan area publik di rusun dan membuang sampah ke TPS. Selain itu masalah pipa air bersih dan limbah sudah pasti disesuaikan dengan standard SNI karena sebelum pembangunan dilakukan pemeriksaan bahan bangunan oleh tim. Ada 2 kemungkinan terjadinya kebocoran pada pipa limbah yaitu karena perilaku dari penghuni dan cara pemasangan instalasi pipa oleh tukang.

Sanitasi juga berkaitan dengan penyediaan drainase pada lingkungan hunian. Berdasarkan hasil olahan data menunjukkan bahwa sebagian besar responden menyatakan bahwa penyediaan drainase di rusunawa Urip Sumoharjo sudah cukup layak (Lampiran Gambar U.7). Menurut responden dan pengurus rusun menyatakan bahwa setiap kali kerja bakti drainase rusun selalu dibersihkan dan terutama saat menjelang musim hujan. Hal ini adalah untuk mencegah timbulnya luapan air pada drainase. Dan memang di rusunawa tidak pernah terjadi banjir atau hanya genangan kecil pada saat hujan deras sekalipun. Selain kondisi tanah di area rusun yang lebih tinggi dari jalan, juga drainase rusun dalam kondisi baik dan air mengalir lancar. Akan tetapi menurut penelitian yang dilakukan oleh Diah Kusumaningrum dan IDAA Warmadewanthi mengenai Evaluasi Pengelolaan Prasarana Lingkungan Rumah Susun di Surabaya (Studi Kasus : Rusunawa Urip Sumoharjo) dimana air limbah rumah tangga yang dialirkan ke drainase yang selanjutnya dibuang ke saluran kota tidak dilengkapi bak kontrol. Sementara efluen pada air limbah rumah tangga tersebut tidak memenuhi baku mutu yang disyaratkan oleh Keputusan menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 112 Tahun 2003 tentang

Baku Mutu Air Limbah Domestik, sehingga hal ini dapat memberikan beban baru terhadap lingkungan.

Dari uraian tentang sanitasi dan pencegahan terhadap material dan polutan yang berbahaya, triangulasi dari uraian tersebut adalah jarak antara *septic tank* dengan *ground tank* air bersih mempengaruhi keberlanjutan dari air bersih. Untuk masalah kebocoran pada pipa air limbah dipengaruhi oleh perilaku dan juga cara pemasangan pipa. Mengenai penyediaan sanitasi harus dilakukan secara holistik dan terintegrasi dengan lingkungan guna mengurangi beban lingkungan akibat limbah yaitu dengan menyediakan filtrasi limbah dan bak kontrol sebelum air limbah dibuang ke saluran kota dan juga bisa melakukan daur ulang limbah cair. Selain itu penyediaan pembuangan sampah juga perlu disesuaikan dengan kondisi hunian yang vertikal guna memudahkan penghuni untuk membuang sampahnya. Serta daur ulang sampah juga penting dilakukan untuk mengurangi debit sampah kota dengan mengajak masyarakat dalam berpartisipasi.

5.2.1.2 Aspek Sosial

Pada aspek sosial di Rusunawa Urip Sumoharjo, menunjukkan bahwa (1) partisipasi penghuninya yang tinggi; (2) pencahayaan dan penghawaan alami yang cukup optimal menciptakan kualitas udara yang baik dengan kelembaban ruang yang normal; (3) interaksi sosial penghuni baik yang tinggal selantai ataupun beda lantai dalam satu blok cukup baik; (4) kesadaran penghuni dalam menjaga kebersihan lingkungan cukup tinggi; (5) penghuni merasa nyaman tinggal di rusun; dan (6) kesiediaan sarana dan prasarana lingkungan yang terpenuhi serta aksesibilitas dari rusun ke fasilitas kota cukup baik. Namun masih terdapat kekurangan dimana (1) keamanan di rusun menurun dibandingkan ketika di kampung; (2) terdapat penghuni yang memelihara hewan dan mengganggu kenyamanan penghuni lain; (3) interaksi penghuni beda blok kurang; (4) di rusun tidak disediakan tempat menjemur pakaian dan tempat bermain anak.

A. Memberdayakan Masyarakat dan Menjamin Adanya Partisipasi Publik

Berdasarkan hasil olahan data survei menunjukkan bahwa partisipasi masyarakat di rusunawa Urip Sumoharjo sangat tinggi (Lampiran Gambar Diagram U.8). Menurut responden dan pengurus rusun, hampir seluruh penghuni rusun sangat aktif dalam kegiatan rusun seperti kerja bakti. Baik penghuni asli maupun penghuni musiman turut serta dalam kegiatan kerja bakti tersebut. Jika ada penghuni yang tidak ikut biasanya memberikan sumbangan berupa uang, makanan dan atau minuman.

Berdasarkan observasi lapangan, beberapa bentuk partisipasi yang dilakukan oleh masyarakat yang terlihat selama observasi adalah penghuni membersihkan koridornya sendiri walaupun sudah disediakan petugas kebersihan. Selain itu ada juga penghuni yang mengecat dinding unit huniannya untuk mempercantik penampilan huniannya.

Partisipasi masyarakat di rusunawa Urip Sumoharjo tidak hanya keterlibatan warga rusun dalam kegiatan masyarakat namun juga keterlibatan warga rusun dalam perencanaan pembangunan rusun. Menurut responden dan pengurus rusun, pasca terjadinya kebakaran di kampung setempat, pemerintah memberikan usulan untuk meremajakan lingkungan kampung yang terbakar dengan mengganti rumah tapak yang terbakar menjadi rumah susun. Selain itu untuk mendukung pembangunan, ada beberapa rumah yang tidak terbakar dilakukan konsolidasi guna kelancaran pembangunan. Dalam hal ini, masyarakat dilibatkan dalam pengambilan keputusan. Walaupun demikian, banyak dari warga terpaksa menyetujui usulan pemerintah tersebut karena merasa ganti rugi yang diberikan tidak sebanding dengan nilai aset yang dimiliki.

Setelah 18 tahun berselang, rusun yang dibangun atas kerjasama antara pemkot dengan PT. Barata mengalami pengeroposan pada struktur bangunannya. Selain karena faktor pengeroposan struktur bangunan, warga rusun merasa bahwa bangunan rusun terlihat seperti rumah penampungan daripada bangunan layak huni sehingga pemerintah memutuskan untuk dilakukan *re-development*. Proses *re-development* melibatkan penghuni rusun dalam tahap perencanaan dan perancangan agar penghuni rusun mendapatkan hunian yang lebih layak dari sebelumnya. Dan

responden menyatakan bahwa kondisi rusun sekarang lebih baik daripada sebelumnya.

Menurut pihak UPTD rusunawa, pemerintah memberikan opsi rumah susun sebagai ganti rugi karena tanah yang diduduki oleh warga adalah tanah milik pemerintah. Sehingga warga rusun harus mau untuk ditransisikan ke rumah susun. Oleh karenanya agar rusun yang dibangun dapat sesuai dengan yang diharapkan oleh penghuni maka pemerintah mengajak penghuni untuk berpartisipasi dalam perencanaan rusun tersebut. Setelah rusun berdiri, penghuni diperbolehkan untuk mengecat sendiri unit huniannya asalkan tidak merubah tampak dan juga ruang yang ada di rusun tersebut.

Temuan dari uraian di atas tentang kriteria memberdayakan masyarakat dan menjamin adanya partisipasi publik adalah partisipasi penghuni di rusunawa Urip Sumoharjo cukup tinggi terutama pada pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan di tempat tersebut seperti kerja bakti. Selain itu juga penghuni setempat diikutsertakan dalam perencanaan rusun sebelum rusunawa Urip Sumoharjo didirikan. Bentuk partisipasi yang dilakukan oleh masyarakat setempatpun tidak hanya berupa tenaga namun juga berupa barang dan juga uang.

B. Menjamin Kesehatan, Keamanan dan Kesejahteraan Penghuni

Menjamin kesehatan penghuni rusun dapat dilihat dari beberapa hal yaitu kualitas udara, kelembaban ruang dan desain hunian. Seperti yang telah dijelaskan pada aspek ekologi bahwa bangunan rusunawa Urip Sumoharjo didesain dengan sistem *single loaded corridor* yang memberikan kesempatan bagi penghuni untuk memanfaatkan penghawaan dan pencahayaan alami. Dengan adanya penghawaan dan juga pencahayaan alami yang masuk ke dalam unit hunian dapat menjaga kelembaban ruang tetap normal. Berdasarkan persepsi responden, sebagian besar menyatakan bahwa unit huniannya tidak lembab karena menurut responden dinding unit huniannya tidak berlumut (Lampiran Gambar Diagram U.9).

Kesejahteraan penghuni tidak hanya dapat ditinjau secara finansial namun juga secara psikologis seperti adanya perasaan nyaman dan aman yang dirasakan oleh penghuni. Sebagian besar responden merasa nyaman tinggal di rusun Urip Sumoharjo. Akan tetapi kenyamanan yang dirasakan penghuni terlebih karena sudah terbiasa tinggal di rusun. Jika dibandingkan antara kenyamanan menghuni

ketika tinggal di kampung sebelum bencana kebakaran dengan tinggal di rusun, sebagian besar responden menyatakan antara tinggal di kampung dengan rusun sama nyamannya karena penghuni tinggal di lingkungan yang sama dengan tetangga yang sama walaupun ada warga pendatang dan dengan kondisi hunian yang berbeda dari rumah kampung (Lampiran Gambar Diagram U.10).

Mengenai masalah keamanan lingkungan, berdasarkan hasil olahan data survei menunjukkan bahwa keamanan lingkungan di rusun menurun jika dibandingkan dengan ketika masih di kampung (Lampiran Gambar Diagram U.11). Hal ini karena di rusunawa Urip Sumoharjo telah beberapa kali kehilangan sepeda motor. Pencurian terjadi ketika penghuni rusun lengah dan menyebabkan adanya kehilangan motor. Menurut beberapa responden, jaman dulu masih belum ada yang punya motor dan bahkan sepeda kayuh pun jarang. Sehingga kasus pencurian di jaman dulu masih rendah dibandingkan sekarang dimana sepeda motor di rusun semakin bertambah dan dapat mengundang adanya tindakan pencurian. Penghuni yang mengalami kehilangan motor diberikan ganti rugi tidak sampai 50% dari harga motor oleh pihak pengelola parkir. Adanya rasa tidak aman dalam menghuni akibat tindakan kriminal yang dilakukan oleh orang luar penghuni rusunawa dapat memberikan dampak psikologis berupa rasa khawatir jika hal tersebut terjadi pada diri responden. Menurut salah satu responden, banyaknya akses keluar masuk di rusunawa Urip Sumoharjo juga dapat menjadi pemicu adanya tindakan pencurian. Rusunawa Urip Sumoharjo sendiri memiliki 4 pintu gerbang pada 4 sisi dinding pembatas rusun. Selain itu, pengawasan dari penghuni di rusunawa Urip Sumoharjo masih kurang.

Dalam kajian teori telah dibahas bahwa masyarakat harus berpartisipasi dalam menjaga keamanan lingkungannya seperti melalui *depolicing* dimana masyarakat sendiri yang memiliki peran untuk menjaga keamanan lingkungan secara bersama-sama. Adanya beberapa titik pintu keluar-masuk rusun dijadikan sebagai tempat untuk berkumpul masyarakat sehingga terjadi kontak antar masyarakat yang dapat mengurangi adanya tindakan kriminalitas (Rahardjo S., 2009; Samuels & Judd, 2002). Akan tetapi berdasarkan observasi di lapangan, penghuni rusun biasanya duduk-duduk di dekat tangga, dekat parkir motor dan juga di warung yang ada di area rusun. Namun kondisi di rusunawa Urip Sumoharjo

relatif sepi, hanya beberapa penghuni saja yang duduk-duduk. Ada beberapa responden yang menyatakan bahwa penghuni di rusunawa Urip Sumoharjo kurang perhatian dengan lingkungan sekitar dan kurang saling menjaga keamanan bersama. Sehingga di rusunawa Urip Sumoharjo beberapa kali mengalami kemalingan sepeda motor karena keteledoran penghuni sendiri.

Temuan dari uraian tentang menjamin kesehatan, keamanan dan kesejahteraan penghuni adalah desain hunian dapat mempengaruhi kesehatan dari penghuni karena berkaitan dengan kelembaban ruang unit hunian. Karena desain rusunawa Urip Sumoharjo menggunakan sistem *single loaded corridor* sehingga pencahayaan dan penghawaan alami di rusunawa Urip Sumoharjo cukup optimal. Namun untuk masalah keamanan di rusunawa Urip Sumoharjo perlu untuk ditingkatkan melalui peningkatan partisipasi masyarakat setempat dalam menjaga keamanan di lingkungan rusun tersebut. Selain itu, penghuni merasa nyaman tinggal di rusun sama seperti sebelum kebakaran terjadi karena penghuni tersebut tinggal di tempat yang sama dengan tetangga yang sama seperti yang dulu walaupun sudah ada warga pendatang di rusun.

C. Menciptakan *Sense of Community*, *Sense of Place* dan Identitas

Interaksi sosial masyarakat adalah salah satu aspek penting untuk menciptakan rasa aman, nyaman dan untuk menggerakkan adanya *sense of community* dalam lingkup sosial. Berdasarkan hasil olahan data survei menunjukkan bahwa sebagian besar responden sering melakukan interaksi seperti ngobrol-ngobrol dengan tetangga yang tinggal di lantai yang sama. Namun ada juga responden yang tidak pernah sekedar duduk untuk mengobrol santai dengan tetangganya dengan alasan responden tersebut tidak suka ikut bergosip dan lebih memilih untuk diam di dalam rumahnya ataupun hanya sekedar duduk-duduk santai di koridor rusun (Lampiran Gambar Diagram U.12).

Sedangkan interaksi sosial responden dengan tetangganya yang tinggal pada lantai berbeda dalam 1 blok hunian, sebagian besar responden menyatakan cukup sering. Biasanya responden mengobrol dengan tetangganya yang tinggal di lantai berbeda hanya pada saat kebetulan bertemu ataupun ketika ada kegiatan sosial seperti pengajian, kerja bakti ataupun ketika arisan. Sedangkan interaksi sosial responden dengan tetangga yang berbeda blok, sebagian besar responden

menyatakan jarang dan hanya mengobrol pada saat kebetulan bertemu dan juga ketika ada acara kemasyarakatan. Hal ini karena kondisi hunian yang vertikal sehingga responden lebih sering berkegiatan dan duduk-duduk santai dengan level lantai tempatnya tinggal (Lampiran Gambar Diagram U.12).

Jika membandingkan kualitas interaksi sosial masyarakat ketika masih tinggal di kampung sebelum bencana kebakaran dengan di rusun, kualitas interaksi sosial masyarakat saat di rusun tidak sebaik ketika masih di kampung dulu. Hal ini menurut responden yang menyatakan kualitas sosial di rusun kurang baik terjadi karena banyak penghuni musiman yang terlalu individualis dan tidak terlalu bergaul dengan penduduk asli. Selain itu juga ada konflik sosial yang menyebabkan kualitas interaksi sosial di rusun tidak sebaik ketika masih di kampung. Konflik sosial yang terjadi karena adanya tetangga yang juga membuka usaha warung klontong yang menyebabkan penghasilan responden berkurang akibat persaingan dagang (Lampiran Gambar Diagram U.13).

Selain interaksi sosial, adanya kesadaran penghuni untuk menjaga kebersihan lingkungan rusun juga dapat mempengaruhi kualitas sosial penghuni rusun. Dari hasil olahan data survei menunjukkan bahwa sebagian besar responden menyatakan kesadaran penghuni rusun dalam menjaga kebersihan lingkungan rusun sangat tinggi seperti banyak dari penghuni yang membersihkan sendiri koridor rusun dan juga jalan lokal dalam rusun. Namun ada juga responden yang menyatakan kesadaran penghuni rusun dalam menjaga kebersihan rusun masih rendah. Hal ini karena ada penghuni yang memelihara kucing dan menyebabkan lingkungan rusun menjadi kotor akibat kotoran kucing (Lampiran Gambar Diagram U.14). Di rusunawa Urip Sumoharjo telah disediakan petugas kebersihan yang bertugas membersihkan area publik di rusun setiap hari. Selain itu juga petugas kebersihan tersebut yang mengangkut sampah warga rusun ke TPS. Berdasarkan observasi lingkungan, masih ada penghuni rusunawa yang membersihkan sendiri koridor rusun walaupun sudah disediakan petugas kebersihan.

Berdasarkan hasil observasi di lapangan ditemukan bahwa banyak dari penghuni rusun yang duduk-duduk santai sambil mengobrol dengan tetangga 1 lantainya di koridor rusun. Biasanya hal ini dilakukan pada sore hari. Sedangkan pada pagi dan siang hari jarang ditemukan penghuni rusun yang duduk santai

dengan tetangganya. Berdasarkan hasil amatan di lapangan, penghuni wanita yang lebih sering dijumpai duduk santai sambil mengobrol dengan tetangganya. Untuk masalah kebersihan, secara keseluruhan kondisi kebersihan rusunawa Urip Sumoharjo cukup bersih namun kurang rapi karena banyak terdapat barang-barang penghuni di sepanjang koridor dan bordes tangga yang tidak tertata dengan rapi.

Menurut UPTD Rusunawa menyatakan bahwa koridor di rusunawa yang lama seperti di rusunawa Urip Sumoharjo memang sengaja didesain cukup lebar agar penghuni setempat memiliki ruang sosial. Sehingga responden dapat memanfaatkan koridor rusun untuk sekedar bersantai dengan tetangga di rusun asalkan penghuni setempat tetap menjaga kebersihan di rusun. Selain itu masalah petugas kebersihan, dari pemerintah memang sengaja memberikan pelayanan petugas kebersihan di rusun untuk menjaga kebersihan dan kenyamanan penghuni di rusun. Namun, akan lebih baik penghuni rusun juga harus ikut serta dalam menjaga kebersihan di rusun.

Temuan dari uraian tentang menciptakan *sense community*, *sense of place* dan identitas adalah responden dengan usia lansia sering berinteraksi dengan tetangga selantai ataupun beda lantai dalam satu blok. Interaksi sosial dengan tetangga beda blok sangat jarang dilakukan karena kondisi hunian yang vertikal. Biasanya interaksi hanya terjadi pada saat ada kegiatan kemasyarakatan di rusun. Interaksi sosial di rusun biasanya dilakukan di koridor rusun depan unit huniannya. Namun banyaknya penghuni musiman yang cenderung individualis dan kurang berbaur dengan penghuni asli di rusunawa Urip Sumoharjo ternyata menyebabkan kualitas sosial di rusunawa Urip Sumoharjo menurun jika dibandingkan ketika sebelum peremajaan. Untuk masalah kesadaran penghuni dalam menjaga kebersihan rusun, penghuni rusun banyak yang ikut serta dalam menjaga kebersihan rusun walaupun sudah disediakan petugas kebersihan. Akan tetapi adanya kegemaran penghuni yang memelihara hewan terutama kucing menyebabkan penghuni lain terganggu akibat kotoran kucing.

D. Menyediakan Akses untuk Infrastruktur dan Ruang Publik

Kemudahan penghuni dalam mengakses infrastruktur dan juga ruang publik dapat memberikan pengaruh terhadap kondisi sosial penghuni. Dalam hal ini, variabel yang diukur di lapangan adalah jarak rusun dengan sarana kota, kondisi

sarana sosial yang tersedia di rusun, fasilitas keselamatan bangunan, dan perbandingan ketersediaan sarana prasarana lingkungan hunian.

Rusunawa Urip Sumoharjo sudah dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana lingkungan. Untuk sarana yang tersedia di rusun adalah musholla, ruang serba guna yang digunakan untuk berbagai macam kegiatan seperti arisan, posyandu anak dan lansia, tempat bermain anak, BLC (*Broadband Learning Center*), perpustakaan, penyuluhan, dan kegiatan lainnya. Selain itu juga terdapat tempat parkir motor bagi penghuni rusun dan lapangan badminton. Akan tetapi lapangan badminton di rusunawa Urip Sumoharjo sudah tidak digunakan karena telah dialihfungsikan sebagai tempat parkir akibat tidak terkendalinya jumlah kendaraan bermotor milik penghuni. Untuk tempat bersosialisasi, penghuni rusun lebih banyak memanfaatkan koridor rusunnya yang memiliki lebar 2 meter dan juga memanfaatkan area tempat jaga petugas parkir. Adanya fasilitas BLC dan perpustakaan di rusunawa merupakan langkah pemerintah untuk meningkatkan minat baca dan pengenalan teknologi kepada penghuni di rusunawa terutama untuk remaja dan anak-anak.

Sarana lainnya yang telah tersedia adalah seperti KM/WC pada setiap unit hunian. Jika dibandingkan ketika masih di kampung sebelum peremajaan, sebagian besar responden masih menggunakan sumur umum yang tersedia di kampung tersebut. Selain itu untuk toilet, responden pada masa itu menggunakan jamban umum. Jamban umum yang dimaksud adalah toilet yang dibangun di atas sungai di kampung tersebut sehingga limbah langsung dibuang ke sungai. Pada masa itu, hanya beberapa responden yang sudah memiliki kamar mandi dan toilet pribadi. Responden menyatakan lebih baik sekarang karena sudah memiliki KM/WC pribadi dan tidak perlu menimba air dan juga mengantri untuk mandi dan ke toilet. Selain KM/WC juga sudah tersedia dapur di setiap unit hunian (Gambar Diagram U.15).

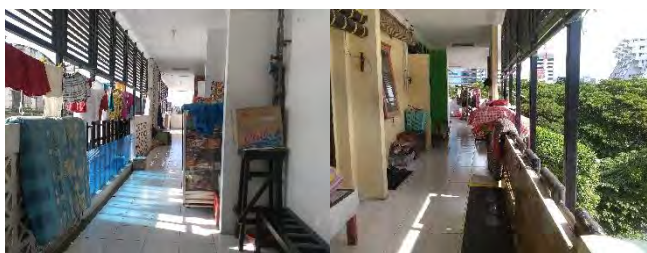
Untuk prasarana seperti jalan lingkungan, sebagian besar responden menyatakan bahwa jalan lingkungan di rusun sudah jauh lebih baik dibandingkan dengan kampung sebelum bencana kebakaran. Jalan lingkungan ketika masih di kampung pada masa itu sebagian besarnya masih berupa tanah sehingga ketika hujan turun, jalanan menjadi 'becek' (Gambar Diagram U.16). Selain itu,

ketersediaan meter listrik bagi penghuni rusun sudah terlayani dengan baik jika dibandingkan dengan ketika masih di kampung dulu sebagian besar responden masih menyalurkan listrik dari tetangga. Sedangkan di rusun masing-masing unit telah memiliki meter listrik (Gambar Diagram U.17). Prasarana lainnya yang telah tersedia di rusunawa Urip Sumoharjo adalah lampu penerangan umum. Penerangan umum di rusunawa Urip Sumoharjo telah terlayani dengan baik dan tidak ada bagian rusun yang dibiarkan gelap. Jika dibandingkan ketika masih di kampung dulu, masih belum ada penerangan umum. Sehingga penerangan di gang kampung memanfaatkan cahaya dari masing-masing teras rumah. Selain itu juga prasarana air bersih dimana dulu sebelum kebakaran terjadi, responden masih menggunakan air sumur umum sebagai sumber air bersih untuk mandi dan mencuci. Sedangkan untuk minum dan memasak, responden membeli air yang biasa disebut dengan air pet atau air *gledekan*. Dibandingkan dengan saat ini, responden sudah tidak perlu menimba air dan juga mengantri lagi untuk dapat mengakses air bersih. Namun untuk air minum, responden lebih sering membeli air isi ulang sedangkan untuk memasak tetap menggunakan air PDAM rusun (Lampiran Gambar Diagram U.18).



Gambar 5. 2 Gedung Serba Guna Rusunawa Urip Sumoharjo
Sumber : Survei lapangan, 2017

Fasilitas keselamatan di rusun Urip Sumoharjo sudah tersedia. Akan tetapi pengadaan hidran di rusunawa Urip Sumoharjo terkesan formalitas, sebab menurut responden hidran tersebut tidak dibarengi dengan penyediaan diesel sebagai alat bantu untuk memompa air dari *ground tank* ke hidran. Sehingga jika terjadi bencana kebakaran maka hidran tersebut tidak dapat difungsikan.



Gambar 5. 3 Area yang Dimanfaatkan Untuk Menjemur Pakaian

Sumber : Observasi Lapangan, 2017

Lokasi rusun yang strategis harus dapat memberikan kemudahan penghuni untuk mengakses sarana sosial. Semakin dekat jarak yang ditempuh akan sangat mempermudah penghuni terutama bagi penghuni dengan penghasilan yang rendah, karena pengeluaran yang dikeluarkan baik secara finansial maupun fisik tidak terlalu besar. Berdasarkan hasil olahan data survei menunjukkan bahwa lokasi TK/PAUD dan SD dari rusun sangat dekat. Jarak SMP dan SMA menurut persepsi responden cukup dekat dari rusun. Jarak universitas dari rusun menurut 40% responden sangat dekat karena di seberang rusun terdapat kampung Institut Pembangunan, 43% responden menyatakan jauh dan 17% responden menganggap jauh. Karena menurut responden tersebut yang dimaksud universitas oleh mereka adalah seperti ITS dan Unair. Untuk sarana perniagaan seperti pasar menurut 83% responden menganggap sangat dekat yaitu pasar Keputeran, sedangkan pusat grosir atau mall menurut 90% responden cukup dekat. Untuk tempat rekreasi menurut 40% responden menyatakan dekat karena yang dimaksud adalah Kebun Binatang Surabaya, 40% responden menyatakan jauh dan 20% responden menyatakan sangat jauh, karena yang dimaksud adalah tempat-tempat rekreasi seperti kenjeran atau tempat rekreasi di luar kota Surabaya. Sedangkan jarak rusun dengan sarana kesehatan seperti puskesmas, 97% responden menyatakan sangat dekat yaitu di puskesmas pembantu daerah Kecacil dan jarak ke rumah sakit umum 56% menyatakan jauh yaitu ke RSUD Dr. Sutomo, 17% menyatakan sangat jauh dan 27% menyatakan dekat yaitu di RS Darmo.

Berdasarkan observasi di lapangan, sarana di rusunawa Urip Sumoharjo sudah cukup terpenuhi seperti tempat peribadatan, ruang sosial, sanitasi, dan sarana keselamatan bangunan. Selain itu juga untuk prasarana juga sudah terpenuhi seperti jalan lingkungan yang masih dalam kondisi baik dengan penutup paving block,

meter PDAM di setiap unit hunian dan juga meter listrik. Namun untuk sarana yang masih kurang adalah tempat bermain anak. Walaupun sebenarnya di rusun sudah disediakan beberapa alat bermain anak di dalam gedung serba guna, akan tetapi mainan tersebut tidak sewaktu-waktu dapat di akses oleh anak-anak. Sehingga akan sangat jarang ditemukan ada anak-anak bermain di dalam area rusun Urip Sumoharjo. Hanya ada beberapa anak saja yang bermain di koridor rusun. Selain itu juga di rusunawa Urip Sumoharjo tidak disediakan tempat untuk menjemur pakaian. Walaupun di setiap unit terdapat balok, akan tetapi balkon tersebut tidak sepenuhnya dapat memenuhi kebutuhan responden sebagai tempat menjemur pakaian. Karena di balkon tersebut sebagai area servis mencakup KM/WC dan juga dapur. Sehingga sering ditemukan banyak responden yang memanfaatkan koridor penghubung antar blok dan juga kisi-kisi di depan unit hunian sebagai tempat untuk menjemur pakaian.

Selain kondisi sarana dan prasarana di rusunawa Urip Sumoharjo, jarak antara rusunawa Urip Sumoharjo dengan sarana kota juga cukup dekat baik sarana pendidikan (TK, SD, SMP, SMA dan universitas), sarana perniagaan (Foodcourt Urip Sumoharjo, Tunjungan Plaza, dsb), sarana kesehatan (puskesmas Kecacil, rumah sakit Darmo), dan sarana rekreasi (kebun binatang Surabaya). Karena memang lokasi dari rusunawa Urip Sumoharjo yang berada di kawasan yang sangat strategis. Oleh karenanya akan ditemukan banyak dari penghuni baru di rusun dan juga penghuni asli rusun yang bekerja di dekat area rusun.

Menurut UPTD Rusunawa, sarana dan prasarana di rusunawa Urip Sumoharjo sudah dipenuhi dengan baik. Walaupun memang ada fasilitas seperti lapangan olahraga yang telah dialihfungsikan sebagai tempat parkir. Hal tersebut tidak dapat dihindari karena kondisi saat ini banyak dari penghuni yang sudah memiliki kendaraan bermotor. Berbeda dengan ketika awal rusunawa Urip Sumoharjo didirikan. Pada masa itu penghuni jarang ada yang memiliki kendaraan karena kesulitan untuk mengakses kredit.

Temuan yang didapat dari uraian pada kriteria menyediakan akses untuk infrastruktur dan ruang publik adalah secara keseluruhan sarana dan prasarana di rusunawa Urip Sumoharjo telah terpenuhi dengan baik jika dibandingkan dengan sebelum peremajaan dilakukan. Akan tetapi sarana yang masih kurang adalah

tempat bermain anak, dan tempat untuk menjemur. Selain itu prasarana keselamatan bangunan seperti hidran seharusnya disediakan secara holistik agar ketika terjadi kebakaran dapat digunakan. Lokasi rusunawa Urip Sumoharjo yang sangat strategis sehingga memberikan keuntungan bagi penghuni untuk dapat menjangkau sarana kota dengan mudah.

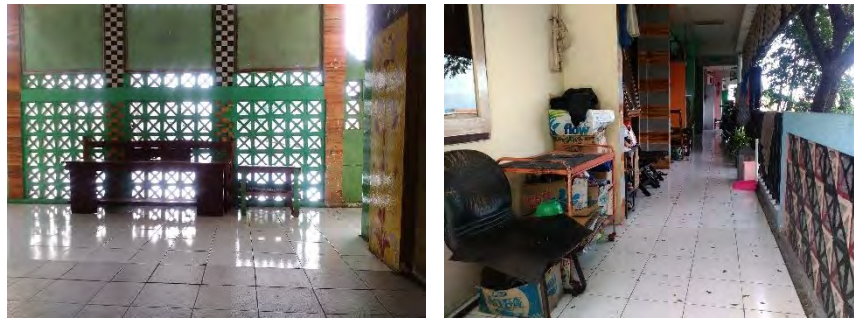
5.2.1.3 Aspek Budaya

Pada aspek budaya di Rusunawa Urip Sumoharjo, menunjukkan bahwa (1) koridor rusun yang menjadi representasi dari gang kampung sehingga dapat dikatakan desain rusun responsif terhadap budaya penghuni; (2) kegiatan-kegiatan kebudayaan masih tetap dilakukan di rusun seperti arisan, pengajian, posyandu dan lain sebagainya; (3) penghuni rusun saling tolong menolong antar sesama lantai ataupun bloknnya; dan (4) rusun mampu membantu masyarakat untuk bertransisi dari kawasan kumuh dan juga kurang layak ke lingkungan hunian yang lebih baik. Namun masih terdapat kekurangan dimana (1) banyak dari penghuni yang meletakkan barang-barangnya di koridor yang menyebabkan koridor terasa lebih sempit; (2) sikap gotong royong penghuni tidak diterapkan secara menyeluruh; dan (3) luas unit hunian yang cukup kecil menyebabkan penghuni meletakkan barang-barangnya di koridor rusun.

A. Perencanaan dan Perancangan Rumah dan Permukiman yang Responsif terhadap Budaya

Pada kawasan perkampungan, gang kampung menjadi ruang bagi warga untuk melakukan aktivitas sosial seperti berinteraksi dengan tetangga, tempat pengajian dan aktivitas sosial lainnya. Sehingga hal ini menjadi suatu hal yang membudaya dalam diri masyarakat kampung. Tidak jarang di setiap pinggir gang kampung ditemukan kursi-kursi yang digunakan untuk duduk santai sambil mengobrol dengan tetangga. Dengan melakukan peremajaan pada lingkungan kampung menjadi hunian vertikal, peran gang kampung telah digantikan dengan koridor rusun. Sehingga di sepanjang koridor rusunawa Urip Sumoharjo dapat ditemukan kursi-kursi maupun meja yang dijadikan sebagai ruang sosial

masyarakat. Selain sebagai ruang interaksi sosial, koridor rusun juga digunakan pada saat pengajian ibu-ibu.



Gambar 5. 4 Koridor Rusun sebagai Bagian dari Aspek Budaya

Sumber : Survei lapangan, 2017

Koridor rusunawa Urip Sumoharjo memiliki lebar 2 meter dan menjadi pengganti dari gang kampung sehingga dapat dikatakan bahwa rusunawa Urip Sumoharjo responsif terhadap budaya masyarakat kampung. Hal ini terbukti dari hasil olahan data survei dan juga observasi lapangan bahwa sebagian besar responden menggunakan gang kampung sebagai tempat berinteraksi dan melakukan kegiatan kemasyarakatan. Yang kemudian ketika berpindah ke rumah susun, responden memanfaatkan koridor rusun. Sehingga koridor rusun yang lebar sebenarnya dapat memberikan ruang bagi penghuni untuk tetap merasakan seperti tinggal di kampung namun dalam kondisi yang vertikal dan mempertahankan ruang sosial masyarakat. Namun yang menjadi masalah adalah masyarakat menempatkan barang-barangnya di koridor rusun yang menyebabkan koridor terlihat kurang rapi.

Menurut pengelola UPTD rusunawa, koridor rusun memang di desain lebar adalah untuk ruang sosial masyarakat dan dapat dimanfaatkan sebagai tempat untuk melakukan berbagai kegiatan kemasyarakatan. Akan tetapi banyak penghuni yang memanfaatkan koridor rusun sebagai tempat untuk meletakkan barang-barangnya akibat luas unit hunian tidak dapat menampung barang-barang yang dimilikinya. Pihak pengelola sudah sangat sering memberikan teguran akan tetapi hal tersebut masih tetap dilakukan. Sehingga pihak pengelola membiarkan penghuni meletakkan barang-barangnya di koridor asalkan diletakkan dengan rapi dan penghuni tetap menjaga kenyamanan bersama.

Temuan dari uraian kriteria perencanaan dan perancangan permukiman yang responsif terhadap budaya masyarakat adalah koridor rusun menjadi ganti dari gang kampung dimana koridor di rusunawa Urip Sumoharjo digunakan sebagai ruang sosial masyarakat setempat dan kegiatan kemasyarakatan seperti pengajian. Karena di koridor ditemukan beberapa penghuni yang duduk santai sambil mengobrol dengan tetangganya. Akan tetapi, banyak penghuni yang juga memanfaatkan koridor untuk meletakkan barang-barangnya sehingga mempersempit lebar koridor rusun. Padahal oleh pengelola sudah ditegur, akan tetapi hal tersebut tidak terlalu dihiraukan. Sehingga pengelola membiarkan dengan syarat penghuni menjaga kebersihan, kenyamanan dan kerapian lingkungan rusun.

B. Membantu Kreativitas Masyarakat

Untuk menilai aspek budaya, pada kriteria ini memasukkan beberapa kegiatan kemasyarakatan yang telah membudaya dalam diri masyarakat seperti pengajian, posyandu, kerja bakti dan juga arisan.

Menurut wawancara dengan responden mengenai kegiatan kemasyarakatan yang dilakukan di rusun, kegiatan pengajian dilakukan secara rutin oleh penghuni. Untuk pengajian bapak-bapak dilakukan setiap dua minggu sekali di musholla rusun pada malam jum'at, sedangkan pengajian ibu-ibu diadakan setiap minggu secara bergilir dari unit ke unit setiap malam kamis. Sedangkan kegiatan posyandu lansia dilakukan setiap minggu pada hari rabu dan yang berhak mengikuti posyandu lansia adalah penghuni yang sudah menginjak usia 65 tahun ke atas. Penghuni yang telah terdaftar sebagai lansia diberikan makanan bergizi setiap harinya dari dinas kesehatan namun pengelolanya adalah salah satu penghuni rusun. Pengelola makanan untuk lansia tersebut bertugas untuk memasak makanan sesuai dengan yang disyaratkan oleh dinas kesehatan yang kemudian dibagikan kepada para lansia yang telah terdaftar. Selain dari dinas kesehatan, setiap minggunya juga para lansia tersebut mendapatkan jatah makanan dari dinas sosial berupa kue-kue. Dulunya para lansia tersebut juga difasilitasi senam lansia. Akan tetapi sekarang senam lansia sudah tidak berlanjut, padahal senam lansia perlu untuk diberikan kepada para lansia. Selain posyandu lansia, juga terdapat posyandu anak yang dilaksanakan setiap 2 minggu sekali pada hari jum'at. Kegiatan posyandu lansia dan posyandu anak diadakan di gedung serba guna yang ada di rusun. Selain itu

juga diadakan arisan PKK yang diadakan setiap tanggal 7 oleh ibu-ibu PKK. Sedangkan arisan untuk bapak-bapak tidak ada. Arisan dimanfaatkan oleh ibu-ibu sebagai tempat untuk menabung. Kegiatan kebudayaan lainnya yang diadakan di rusunawa Urip Sumoharjo adalah kerja bakti yang diadakan setiap 3 (tiga) bulan sekali.

Dari hasil olahan data mengenai keaktifan responden dalam mengikuti kegiatan tersebut, sebagian besar responden ikut serta dalam kegiatan yang diadakan di rusun. Hasil olahan data, sebagian besar responden mengikuti kegiatan pengajian. Namun ada juga yang tidak ikut karena memiliki faham yang berbeda. Selain itu, dari semua responden terdapat 47% responden yang sudah berusia lansia dan mengikuti program posyandu lansia. sedangkan untuk posyandu anak, hanya 3% responden yang pada saat itu memiliki balita. Untuk kegiatan arisan di rusunawa Urip Sumoharjo hanya dilakukan oleh ibu-ibu dan tidak ada arisan bapak-bapak. Sedangkan untuk kegiatan kerja bakti, sebagian besar responden ikut kerja bakti. Namun ada juga yang tidak ikut karena faktor usia.

Kegiatan lainnya yang telah membudaya pada diri penghuni adalah sikap gotong royong dimana masyarakat setempat saling tolong-menolong satu sama lainnya terutama jika ada tetangga memiliki acara dan tetangga lainnya memberikan pertolongan. Berdasarkan hasil olahan data survei menunjukkan bahwa sebagian besar responden aktif memberikan pertolongan kepada tetangga yang memiliki hajat namun yang terletak pada blok yang sama. Namun jika penghuni yang berada di blok berbeda, responden menyatakan jarang memberikan bantuan jika tidak diminta terlebih dahulu (Lampiran Gambar Diagram U.19).

Berdasarkan hasil olahan data mengenai variabel membantu tetangga beda blok memang menunjukkan bahwa sebagian besar responden jarang memberikan bantuan kepada tetangga beda blok dengan alasan jika responden tidak diminta untuk membantu maka responden tersebut tidak datang untuk membantu. Karena menurut responden tidak mungkin bagi responden untuk tiba-tiba datang kepada si pemilik hajat tanpa diundang untuk membantu terlebih dahulu. Namun jika ada tetangga beda blok yang mendapatkan musibah seperti meninggal dunia, responden menyatakan pasti datang untuk memberikan bantuan walaupun tidak diminta.

Temuan dari uraian kriteria meningkatkan kreativitas masyarakat adalah kegiatan kemasyarakatan seperti arisan, pengajian, posyandu, kerja bakti dan sikap gotong royong masih dibudayakan oleh masyarakat. Sebagian besar kegiatan dilakukan di gedung serba guna yang telah disediakan di rusun. Namun ada juga kegiatan yang telah dilaksanakan di koridor rusun yaitu pengajian ibu-ibu dan dilakukan secara bergilir dari rumah ke rumah. Kemudian kegiatan arisan ternyata dimanfaatkan oleh ibu-ibu sebagai wadah untuk mereka menabung. Untuk sikap kegotong-royongan di rusunawa Urip Sumoharjo cukup baik terutama kepada tetangga sesama blok. Sedangkan kepada tetangga beda blok, responden jarang memberikan bantuan kecuali jika dimintai secara langsung untuk menolong karena adanya rasa *sungkan* jika datang tanpa dimintai tolong terlebih dahulu.

C. Membantu Masyarakat Bertransisi dari Kawasan Kumuh ke Perumahan Layak atau Multifamily Housing

Berdasarkan hasil olahan data survei menunjukkan bahwa sebagian besar responden menyatakan bahwa kondisi fisik lingkungan rusun sudah lebih baik daripada kampung yang dulu. Karena setengah dari total responden menyatakan kondisi kampung yang dulu tidak teratur dan juga padat baik hunian maupun jumlah populasi di dalamnya. Dan bahkan ada juga responden yang mengutarakan bahwa lingkungan kampung yang dulu ‘agak’ kumuh. Kampung yang dulu gangnya sempit dan bahkan dulu banyak dari warga yang memasak di pinggir gang karena tidak memiliki ruang untuk memasak di dalam huniannya. Hasilnya gang kampung semakin terasa sempit dan bahkan untuk berjalan harus sambil memiringkan badan (Lampiran Gambar Diagram U.20). Selain itu sebagian besar responden pun setuju bahwa rusun menjadi salah satu cara untuk mengatasi masalah kekumuhan (Lampiran Gambar Diagram U.21).

Rusunawa Urip Sumoharjo sudah dianggap lebih baik oleh sebagian besar responden karena lingkungan fisik rusun yang sudah lebih rapi dan lebih lega dibanding yang dulu. Selain itu kondisi fisik lingkungan, kondisi fisik hunian responden pada masa itu sebagian besarnya masih semi permanen dibanding sekarang, walaupun huniannya vertikal namun secara fisik hunian dianggap sudah layak oleh sebagian besar responden (Lampiran Gambar Diagram U.22). Akan tetapi, yang menjadi permasalahan bagi responden adalah ukuran unit hunian di

rusunawa Urip Sumoharjo tidak sesuai, terutama bagi keluarga dengan anggota keluarga lebih dari 4 (empat) dan juga anggota keluarga yang memiliki anak masih kecil. Menurut responden yang tinggal sendiri maupun berdua (suami – istri), ukuran unit hunian rusun sudah sesuai karena hanya tinggal sendiri dan atau berdua (suami – istri). Namun bagi responden yang memiliki 2 anak atau lebih merasa kurang sesuai karena ukuran terlalu kecil dan tidak mencukupi kebutuhan penghuni. Akan tetapi penghuni asli tersebut tetap bertahan hidup di rusun karena tidak memiliki rumah yang lain (Lampiran Gambar Diagram U.23).

Menurut pengelola UPTD rusunawa, ukuran unit hunian rusun memang disesuaikan dengan luas rumah penghuni ketika masih tinggal di kampung dulu. Sehingga di rusunawa diberikan peraturan bahwa unit hunian hanya boleh diisi oleh 4 (empat) orang anggota keluarga dan tidak boleh membawa banyak barang agar tidak ada barang yang diletakkan di luar unit hunian. Namun fakta di lapangan menunjukkan ada penghuni yang tinggal melebihi peraturan yang ditetapkan dan juga memiliki barang melebihi kapasitas ruang. Akan tetapi, dengan alasan kemanusiaan pengelola rusunawa tetap membiarkan penghuni tersebut tinggal di rusun.

Menurut hasil observasi di lapangan, kondisi fisik lingkungan rusunawa Urip Sumoharjo cukup bersih walaupun terdapat banyak barang-barang yang diletakkan baik di sepanjang koridor maupun bordes tangga. Hal ini bukan tanpa alasan. Kebutuhan penghuni yang tidak sejalan dengan luas unit hunian menyebabkan penghuni meletakkan barangnya di koridor rusun dan bordes tangga.

Temuan dari uraian kriteria membantu masyarakat bertransisi dari kawasan kumuh ke perumahan layak atau multihousing family menunjukkan bahwa rusun dapat dikatakan sebagai solusi untuk menangani masalah kekumuhan. Karena kondisi lingkungan dan juga fisik bangunan pasca peremajaan lebih baik daripada sebelum bencana kebakaran terjadi. Yang menjadi masalah adalah luas unit hunian yang tidak sesuai dengan kondisi penghuni dan jumlah keluarga per unit hunian menyebabkan banyak penghuni yang meletakkan barang-barangnya diluar unit hunian akibat unit hunian tidak dapat menampung barang milik penghuni. Sedangkan peraturan pemerintah hanya memperbolehkan 1 unit hunian diisi maksimal oleh 4 orang.

5.2.1.4 Aspek Ekonomi

Pada ekonomi di Rusunawa Urip Sumoharjo, menunjukkan bahwa (1) sebagian besar responden bekerja tidak jauh dari rusun bahkan memanfaatkan ruang yang tersedia di rusun sebagai tempat berjualan; (2) banyak dari penghuni yang tidak berjualan mendukung penghuni yang berjualan untuk berdagang di rusun; dan (3) jumlah penghuni yang berjualan setelah di rusun meningkat bahkan ada beberapa yang tetap melanjutkan usahanya. Namun masih terdapat kekurangan dimana (1) hampir keseluruhan penghuni rusunawa Urip Sumoharjo tidak membayar uang sewa karena merasa biaya sewa terlalu mahal; (2) kurangnya koordinasi dan integrasi antara penghuni dengan pejabat di rusun mengenai sosialisasi pelatihan kerja dan keterampilan, sehingga kegiatan tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik; dan (3) adanya penghuni yang menggunakan koridor sebagai tempat untuk berjualan secara berlebihan menyebabkan ketidaknyamanan bagi penghuni lainnya.

A. Menjamin Hunian yang Terjangkau bagi Kelompok Sosial yang Berbeda

Sebelum rusunawa Urip Sumoharjo mengalami *re-development*, biaya sewa rusun per unitnya adalah Rp 60.000,-. Kemudian setelah dilakukan *re-development*, sewa per unit hunian di rusunawa Urip Sumoharjo mencapai Rp 104.000 rupiah. Biaya sewa ini sangat memberatkan para penghuni mengingat kondisi perekonomian penghuni yang rata-rata berpenghasilan rendah. Oleh karenanya saat ini hampir semua penghuni asli di rusunawa Urip Sumoharjo tidak membayar sewa unit (Gambar Diagram U.24).

Selain penghasilan penghuni yang rendah menyebabkan harga sewa terasa mahal, faktor lain yang menyebabkan penghuni tidak membayar uang sewa adalah (1) lantai 1 dan 2 rusunawa Urip Sumoharjo merupakan warga asli yang memiliki rumah sendiri dilingkungan tersebut sebelum peremajaan; (2) ada beberapa penghuni yang tanah dan rumahnya dikonsolidasi guna kepentingan pembangunan dan digantikan dengan unit hunian rusun; (3) responden menyatakan bahwa status kepemilikan di rusunawa Urip Sumoharjo bagi penghuni asli yang dulunya memiliki rumah tinggal sebelum peremajaan tidak bisa disamakan dengan penghuni rusunawa Urip Sumoharjo yang tinggal di lantai 3 – 4. Karena sebelum bencana

kebakaran status penghuni tersebut adalah penyewa. Sehingga menurut responden yang tinggal di lantai 1 – 2 menyatakan yang seharusnya dikenakan biaya sewa adalah penghuni yang sebelumnya juga menyewa hunian di kampung; (4) setelah pelaksanaan *re-development*, rusunawa Urip Sumoharjo tidak pernah diresmikan dan penghuni menganggap status rusunawa Urip Sumoharjo masih belum jelas kepemilikannya, apakah milik Provinsi atau Pemerintah kota. Karena yang membiayai adalah Provinsi; (5) rusunawa Urip Sumoharjo sebelumnya adalah kampung yang kemudian diremajakan akibat bencana kebakaran. Sehingga responden menyatakan, status penghunian di rusunawa Urip Sumoharjo tidak bisa disamakan dengan satu penghunian di rusunawa lainnya di Kota Surabaya. Sebagai contoh adalah rusunawa Grudo dimana orang luar yang ‘dipinang’ untuk tinggal ke rusun tersebut sedangkan penghuni di rusunawa Urip Sumoharjo tidak.

Seandainya pembayaran sewa unit hunian di rusunawa Urip Sumoharjo diberlakukan kembali dengan harga sewa di atas Rp 100.000,-, penghuni akan menolak dan tidak setuju dengan biaya sewa. Responden merasa penghasilan yang dihasilkannya tidak seberapa dan ditambah biaya hidup di kota besar seperti di Surabaya cukup mahal. Selain itu, responden juga melihat bahwa rusunawa baru lainnya di Kota Surabaya tidak ada yang dikenakan beban sewa lebih dari Rp 100.000,-. Seperti yang tertera pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2015, biaya sewa di beberapa rusunawa seperti Wonorejo, Grudo dan lainnya, biaya sewa di rusunawa-rusunawa tersebut tidak ada yang lebih dari Rp 100.000,-.

Menurut pengelola UPTD Rusunawa, saat ini pemerintah sedang dalam proses untuk mengurus permasalahan pembayaran sewa di rusunawa Urip Sumoharjo agar penghuni membayar kewajibannya tersebut kepada Pemkot Surabaya. Sistem yang sedang direncanakan adalah membatasi pembayaran penunggakan sewa mulai dari tahun tertentu yang kemudian oleh penghuni harus dibayar secara bertahap.

Temuan dari uraian kriteria hunian terjangkau bagi kelompok sosial berbeda menunjukkan bahwa selain rendahnya penghasilan penghuni setempat yang menyebabkan penghuni rusun tidak mampu membayar uang sewa, juga karena tidak adanya sinkronisasi dan kesepakatan yang kuat antara penghuni dan juga pengelola mengenai sistematisasi sewa hunian dan kepemilikan. Karena

sebagian besar penghuni asli yang merasa rumahnya yang terbakar adalah hak miliknya dan bahkan ada penghuni yang sudah memiliki sertifikat sehingga penghuni asli tersebut tidak rela jika harus dimintai uang sewa rusun. Padahal pemerintah menyatakan bahwa tanah yang diduduki warga sebelum bencana kebakaran terjadi adalah ilegal.

B. Menyediakan Hunian yang Memadai untuk Meningkatkan Produktivitas Kerja; Menjamin Hunian tersebut Terintegrasi dengan Pekerjaan

Rusunawa Urip Sumoharjo memiliki letak strategis di tengah kota dimana penghuni sangat mudah mengakses berbagai sarana dan prasarana perkotaan baik dengan berjalan kaki maupun berkendara. Penghuni asli rusunawa Urip Sumoharjo sudah banyak yang meninggalkan rusun tersebut dan digantikan oleh penghuni musiman. Sebagian besar penghuni musiman di rusunawa Urip Sumoharjo adalah orang-orang yang bekerja dekat dengan rusun mengingat lokasi rusun yang sangat strategis dan mudah dijangkau.

Penghuni asli rusunawa Urip Sendiri terutama responden yang berhasil di survei, sebagian besar dari responden tersebut memiliki pekerjaan sebagai ibu rumah tangga namun ada juga yang melakukan berwirausaha baik di dalam rusun sendiri maupun di luar rusun. Penghasilan dari responden sebagian besar kurang dari standard UMK Surabaya. Walaupun demikian, dari hasil olahan data survei menunjukkan bahwa penghasilan responden yang kurang dari UMK Surabaya dapat dikelola dengan baik sehingga responden tidak perlu berhutang untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Karena responden lebih mengutamakan kebutuhan primernya dari pada kebutuhan lainnya.

Salah satu cara untuk meningkatkan produktivitas kerja penghuni selain menyediakan hunian yang layak adalah juga menyediakan lapangan pekerjaan melalui pelatihan kerja dan keterampilan. Namun sebagian besar responden menyatakan bahwa kegiatan pelatihan kerja dan keterampilan jarang diadakan di rusun sehingga banyak penghuni yang tidak ikut. Kemungkinan karena kabar pelatihan tersebut tidak diinformasikan secara menyeluruh kepada penghuni oleh pihak pengurus rusun. Hanya sebagian kecil responden yang menyatakan bahwa pelatihan kerja dan keterampilan sering diselenggarakan oleh pihak kelurahan.

Namun hanya sedikit penghuni yang berminat karena sebagian besar penghuni di rusunawa Urip Sumoharjo telah memiliki pekerjaan. Selain itu juga karena pelatihan-pelatihan kerja yang diberikan tidak ada keberlanjutan dan dianggap percuma. Oleh karenanya banyak dari penghuni enggan untuk ikut (Gambar Diagram U.25).

Menurut UPTD Rusunawa, pemerintah telah menurunkan LSM untuk membantu penghuni meningkatkan kondisi perekonomiannya dengan memberikan pelatihan-pelatihan. Selanjutnya hasil pelatihan tersebut dikembangkan hingga penghuni dapat membuat produk sendiri kemudian produk tersebut dipasarkan di UKM yang telah disediakan oleh pemerintah. Akan tetapi peminat dari pelatihan tersebut tidak terlalu banyak dan hanya sedikit penghuni yang mendaftarkan diri.

Temuan dari uraian pada kriteria hunian yang memadai untuk meningkatkan produktivitas kerja serta menjamin hunian terintegrasi dengan tempat kerja menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni merupakan masyarakat berpenghasilan rendah dan bekerja disekitaran rusun sehingga penghuni dengan mudah mengakses tempat kerjanya dari rusun. Akan tetapi, pelatihan kerja dan keterampilan di rusunawa Urip Sumoharjo belum dilaksanakan secara holistik dan berkelanjutan sebagai salah satu cara untuk meningkatkan produktivitas kerja penghuni. Selain itu juga koordinasi antara pemberi penyuluhan, pengurus rusun dan juga penghuni masih kurang sehingga penyelenggaraannya belum maksimal.

C. Mendukung Aktivitas Ekonomi Domestik dan Kewirausahaan

Dalam lingkungan rusunawa Urip Sumoharjo tidak disediakan tempat untuk kegiatan ekonomi. Namun ada *foodcourt* yang dapat dimanfaatkan oleh siapapun baik penghuni rusun ataupun luar rusun untuk berwirausaha. Akan tetapi penghuni rusun lebih banyak melakukan usaha ekonominya di koridor ataupun unit huniannya. Di depan rusunawa Urip Sumoharjo terdapat *foodcourt* yang boleh di sewa oleh siapapun. Namun responden yang berwirausaha lebih memilih untuk melakukan usaha di dalam unit huniannya daripada menyewa tempat di *foodcourt* tersebut. Karena dengan membuka usaha di rusun tidak perlu mengeluarkan biaya sewa usaha. Menurut ketua PKK rusunawa Urip Sumoharjo, ada beberapa penghuni rusun yang membuka usaha di *foodcourt* yang sebagian besarnya adalah pendatang baru di rusun. Namun penghuni lain yang berjualan di rusun tidak berminat untuk

membuka usaha di *foodcourt* karena ada biaya sewa yang harus dibayar dan terlalu banyak pesaing.

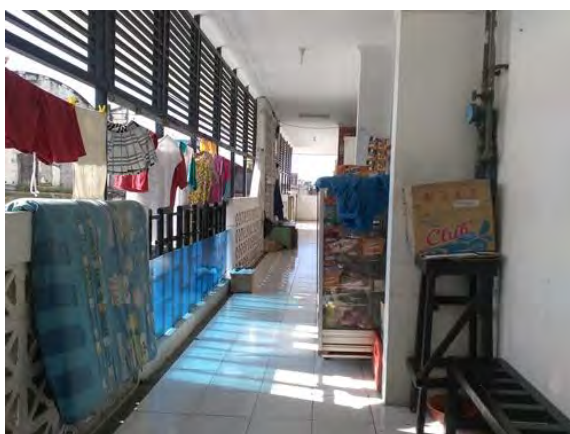
Berdasarkan hasil olahan data survei menunjukkan bahwa prosentase jumlah responden yang melakukan kegiatan usaha meningkat baik membuka warung klontong, warung makan ataupun usaha lainnya (Lampiran Gambar Diagram U.26). Dan melihat lokasi tempat usaha tersebut dilakukan, berdasarkan hasil olahan data menunjukkan bahwa sebagian besar responden melakukan usahanya di koridor rusun. Dari hasil olahan data, ada beberapa responden yang memiliki usaha berlanjut (Lampiran Gambar Diagram U.26). Maksudnya adalah sebelum bencana kebakaran terjadi responden tersebut telah lebih dulu memiliki usaha kemudian usahanya tetap dilanjutkan hingga sekarang. Ada juga responden yang memiliki usaha setelah tinggal di rusun.

Dulu salah seorang responden pernah diberikan teguran oleh petugas pengelola karena membuka usaha menjahit di dalam unit huniannya.

“...saya dulu pernah ada yang tegur sama petugas UPTD, dia bilang gini ‘lho pak kok rumah susun ini adalah tempat untuk tinggal bukan tempat untuk melakukan usaha’. Kemudian saya jawab ‘oh begitu ya bu? Jika demikian ya silakan saja ibu yang tanggung hidup saya dan keluarga saya. Lha wong saya dan keluarga makan dari usaha ini kok’. Lagian saya kan udah usaha menjahit dari dulu sebelum rusun ini dibangun, lalu saya dilarang untuk berjualan. Apakah adil? Setelah itu orangnya langsung pergi dan sampai sekarang sudah tidak ada teguran lagi...”

Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa sebenarnya rusun bukanlah tempat untuk mengadakan usaha. Hal ini sudah tertera pada Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 / PERMEN /M /2007 tentang pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa pasal 21 poin c dimana penghuni sarusunawa dilarang menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang. Akan tetapi ditinjau dari pengumuman yang diedarkan oleh Dinas Pengelola Bangunan dan Tanah Kota Surabaya Nomor 621.13/4245/436.6.18/2011 tentang izin/perjanjian untuk menempati rumah susun bahwa tidak ada pelarangan bagi penghuni untuk melakukan usaha di dalam unit huniannya yang dilarang adalah menyimpan barang melampaui kekuatan dan meletakkan barang di koridor rusun. Hal ini menunjukkan bahwa berjualan di koridor sebenarnya dilarang, namun oleh

penghuni tetap melakukan usaha berdagangnya tersebut. Walaupun usaha berdagang di koridor rusun sebenarnya dilarang, namun oleh penghuni lainnya yang tidak berdagang tetap memberikan dukungan kepada penghuni yang berdagang karena dengan demikian dapat memudahkan penghuni yang tidak berdagang untuk mendapatkan kebutuhannya sehari-hari. Yang penting adalah barang-barang dagangannya tidak menghalangi jalan dan dapat digunakan secara adil untuk bersama-sama.



Gambar 5. 5 Salah satu responden yang berdagang di koridor rusun
Sumber : Survei Lapangan, 2017

Pihak UPTD pengelola rusun telah sering kali memberikan teguran kepada penghuni agar tidak berjualan di koridor rusun namun tidak dihiraukan. Sehingga pihak UPTD berencana untuk mengadakan koperasi di rusun dan penghuni rusun sebagai pengurus koperasi tersebut agar kegiatan usaha di rusun dapat terorganisir. Selain itu juga pengelola rusun menyatakan bahwa pemerintah sedang dalam upaya untuk meningkatkan perekonomian masyarakat dengan memberikan pelatihan-pelatihan keterampilan yang diharapkan hasil pelatihan tersebut dapat berlanjut sehingga penghuni rusun dapat mandiri secara finansial.

Selain itu, ada beberapa responden yang berdagang dengan cara yang unik dimana responden tersebut membuat lubang kecil pada area servis. Gunanya adalah agar bapak-bapak yang biasanya 'jagongan' di sebelah ruang bersama dapat dengan mudah memesan kopi atau lainnya. Sehingga pembeli tidak perlu mengambil jalan memutar ke depan unit huniannya tempat responden berjalan untuk membeli makanan atau sekedar memesan kopi.



Gambar 5. 6 Lubang yang di buat oleh pemilik warung kelontong di Rusunawa Urip Sumoharjo

Sumber : Survei Lapangan, 2017

Temuan dari kriteria mendukung aktivitas ekonomi domestik masyarakat menunjukkan bahwa di dalam lingkungan rusunawa Urip Sumoharjo sebenarnya tidak disediakan area khusus untuk berjualan. Namun di depan rusun terdapat foodcourt yang boleh disewa oleh siapapun termasuk penghuni rusun. Akan tetapi penghuni lebih suka berjualan di depan unit huniannya atau dalam unit huniannya sendiri karena tidak perlu mengeluarkan uang sewa ataupun pajak lainnya. Tindakan tersebut sebenarnya dilarang karena dapat mengganggu kenyamanan bersama. Akan tetapi banyak dari penghuni yang tidak berjualan mendukung penghuni lain untuk berjualan di rusun asalkan dilakukan dengan cara yang wajar dan tidak mengganggu kepentingan umum. Selain itu jumlah penghuni yang memiliki usaha pasca peremajaan dan meningkat daripada sebelum peremajaan serta ada beberapa penghuni yang melakukan usaha di rumah sejak sebelum bencana kebakaran terjadi hingga saat ini.

D. Manajemen dan Pemeliharaan Hunian

Meskipun penghuni rusunawa Urip Sumoharjo tidak pernah membayar sewa, namun oleh Pemerintah Kota tetap memberikan hak penghuni berupa perawatan bangunan, menyediakan petugas kebersihan untuk membersihkan rusun dan mengangkut sampah penghuni, menyediakan petugas UPTD selama 24 jam jika sewaktu-waktu terjadi kerusakan kecil yang harus segera diatasi seperti kerusakan

pompa air sehingga ada yang mereparasi dan perbaikan lainnya. Rusunawa Urip Sumoharjo setelah *re-development* telah beberapa kali direnovasi seperti pengecatan dinding, penggantian struktur atap dan plafond. Pada observasi tanggal 18 Februari 2017, rusunawa Urip Sumoharjo sedang dalam perawatan bangunan oleh Pemerintah Kota Surabaya yaitu berupa pengecatan dinding dan penggantian sosoran atap yang strukturnya lapuk. Menurut ketua RW, kegiatan perawatan di rusunawa Urip Sumoharjo oleh pemerintah dilakukan untuk memperindah tampak fisik hunian rusun yang sudah mulai memudar, berlumut dan terkelupas. Kegiatan perawatan tersebut murni dilakukan oleh pemerintah tanpa melibatkan atau mengerahkan partisipasi dari warga, sehingga pemerintah sendiri yang menyediakan tukang-tukang bangunan yang bekerja di rusunawa.

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 / PERMEN /M /2007 tentang pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa pasal 8 tentang pemeliharaan bahwa pemeliharaan bangunan rusunawa adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan rusunawa tetap layak fungsi. Sedangkan perawatan pada pasal 9 merupakan kegiatan memperbaiki dan atau mengganti bagian bangunan rusunawa dan atau komponen, bahan bangunan agar layak fungsi. Dan kegiatan perawatan yang dimaksud adalah perawatan rutin, perawatan berkala, perawatan mendesak dan darurat. Melihat peraturan menteri tersebut bahwa yang memiliki kewajiban untuk melakukan perawatan dan pemeliharaan rusun adalah pihak pengelola dan dalam hal ini pihak pengelola telah melaksanakan kewajibannya dengan memberikan hak penghuni.

Menurut responden, setiap kerusakan yang terjadi di rusun harus dilaporkan ke ketua RW terlebih dahulu kemudian ketua RW mengajukan permohonan untuk perbaikan kerusakan yang ada di rusun. Dan sebagian besar responden menyatakan bahwa pengurus rusun sangat cepat dalam memberikan merespon adanya kerusakan di rusun dan cepat pula dalam mengajukan laporan kerusakan kepada pengelola. Selain itu juga pengelola rusun setelah pelaporan cukup cepat merespon adanya kerusakan tersebut namun pelaksanaan perbaikannya yang cukup lambat. Petugas hanya datang untuk mendokumentasikan kerusakan-kerusakan yang dilaporkan namun pelaksanaan perbaikannya yang lambat.

Mengenai hasil perbaikan yang dilakukan oleh pengelola, menurut sebagian besar responden menyatakan hasilnya baik namun ada juga yang menyatakan kurang baik karena meskipun sudah diperbaiki namun selalu ada yang rusak kembali ditempat yang sama.

Selain meninjau dari hasil perbaikan oleh pengelola dalam perspektif responden, penelitian ini juga menilai hasil perbaikan yang dilakukan oleh penghuni sendiri. Sebagian besar responden menyatakan bahwa hasil perbaikan oleh penghuni sendiri sudah sangat baik. Perbaikan yang dilakukan oleh penghuni adalah seperti mengecat dinding bagian dalam dan luar unitnya, memperbaiki keramik yang rusak dan memperbaiki pipa air yang bocor.

Menurut UPTD Pengelola Rusunawa, perawatan atau renovasi di rusunawa hanya dilakukan jika terjadi kerusakan pada bangunan. Setiap kerusakan harus dilaporkan kepada pihak pengelola rusun dengan menyerahkan proposal pengajuan perbaikan. Pihak pengelola tidak memberikan perawatan rutin terjadwal di rusunawa. Perawatan dan atau perbaikan hanya dilakukan jika ada laporan kerusakan. Perbaikan dari pengelola memang tidak dapat langsung dilakukan mengingat pendanaan untuk perawatan harus digilir dengan rusunawa lainnya. Perawatan dan perbaikan menurut pengelola adalah tanggung jawab pengelola sendiri, sehingga yang harus mengerjakan adalah pengelola. Akan tetapi jika ada penghuni yang mengecat atau melakukan perbaikan sendiri tidak masalah asalkan jika suatu hari penghuni tersebut meninggalkan rusun, penghuni tersebut tidak boleh meminta ganti rugi atas perbaikan dan perawatan yang dilakukannya sendiri. Selain itu juga perbaikan dan perawatan yang dilakukan tidak boleh berlebihan.

Temuan dari uraian pada kriteria manajemen dan pemeliharaan hunian di rusunawa Urip Sumoharjo adalah pihak pengelola tetap memberikan pelayanan berupa perbaikan dan pemeliharaan gedung rusun dan prasarana rusun kepada penghuni walaupun penghuni sudah tidak pernah membayar uang sewa. Selain itu, pelaksanaan perbaikan dan perawatan kurang melibatkan masyarakat setempat dan hanya dilakukan oleh pemerintah sendiri. Perawatan sendiri oleh penghuni diperbolehkan oleh pemerintah dengan konsekuensi penghuni tersebut tidak meminta ganti rugi atas perbaikan dan perawatan yang dilakukannya sendiri.

Perbaikan dan perawatan oleh pemerintah sudah dirasa cukup bagus oleh penghuni, namun terkadang hasil perbaikan tersebut tidak bertahan lama.

5.2.2 Rusunawa Sombo

5.2.2.1 Aspek Ekologi

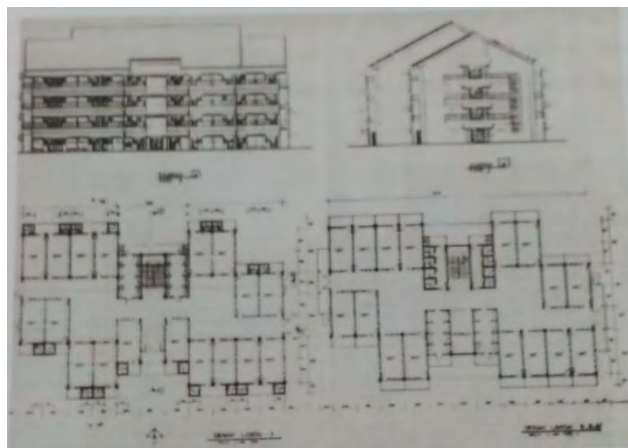
Pada ekologi di Rusunawa Sombo, menunjukkan bahwa (1) penghawaan alami di koridor dan unit hunian terutama unit hunian di lantai 3 dan 4 cukup baik; (2) pemenuhan pengadaan RTH cukup baik; (3) material bangunan yang digunakan cukup ramah lingkungan; dan (4) kebutuhan akan sanitasi dan air bersih terpenuhi dengan baik. Namun masih terdapat kekurangan dimana (1) desain rusunawa Sombo yang menerapkan *double loaded corridor* menyebabkan pencahayaan dan penghawaan alami dalam unit rusun kurang optimal terutama di lantai 1. Selain itu juga perilaku penghuni juga mempengaruhi; (2) penghuni belum melakukan pengolahan sampah dan air limbah; (3) KM/WC komunal di rusunawa Sombo dapat menimbulkan konflik sosial; (4) kualitas bangunan mulai menurun dan masih ada yang menggunakan asbes sebagai penutup atap; dan (5) pipa limbah sering mengalami kebocoran akibat perilaku penghuni dan juga cara pemasangan pipa.

A. Menjamin Efisiensi Energi, Penggunaan Air dan Sumber Daya Lainnya

Berdasarkan hasil olahan data (Lampiran Gambar Diagram S.1) dan juga observasi lapangan menunjukkan bahwa pencahayaan alami di Sombo masih kurang optimal, terutama di lantai 1 baik pada unit hunian maupun koridor rusun. Namun lantai 1 di blok B dan C mendapatkan pencahayaan yang cukup baik karena dikedua blok tersebut pada lantai 1 tidak dimanfaatkan sebagai hunian melainkan untuk area publik. Area yang terkena cahaya matahari hanya lapisan terluar dari gedung rusun sehingga semakin ke tengah pada bagian koridor semakin gelap. Oleh karenanya, baik lampu pada koridor rusun maupun pada unit hunian tetap dinyalakan pada siang hari. Namun ada juga pada area blok rusun yang sebenarnya sudah cukup terang lampu tetap dinyalakan hal ini karena menurut penghuni rusun, lebih baik lampu tetap dibiarkan menyala daripada setiap hari harus dihidup-matikan. Namun ada juga penghuni rusun yang tidak menyalakan lampu pada siang

walaupun dalam unit huniannya terasa kurang terang, alasannya adalah untuk menghemat biaya pembayaran listrik.

Adapun penyebab lain dari kurang optimalnya perolehan pencahayaan alami di rusunawa Sombo adalah (1) adanya penghuni rusun yang mengalihfungsikan balkon menjadi ruang tidur atau fungsi lainnya sehingga balkon tersebut dipasangkan dinding dari material non permanen seperti tripleks; (2) desain rusun yang mempengaruhi kurangnya pencahayaan serta ketiadaan void pada bagian tengah bangunan blok rusun yang menyebabkan pencahayaan alami tidak menyebar merata ke seluruh unit hunian dan ruang publik; (3) penghuni rusun yang tinggal di lantai 1 memperluas unit huniannya yang menyebabkan unit huniannya semakin memanjang ke belakang, jarak dengan blok lainnya lebih dekat sehingga pencahayaan alami tidak dapat masuk secara optimal; (4) sosoran atap terlalu lebar dan rendah hingga menutupi setengah dari bukaan yang disediakan untuk pencahayaan alami.

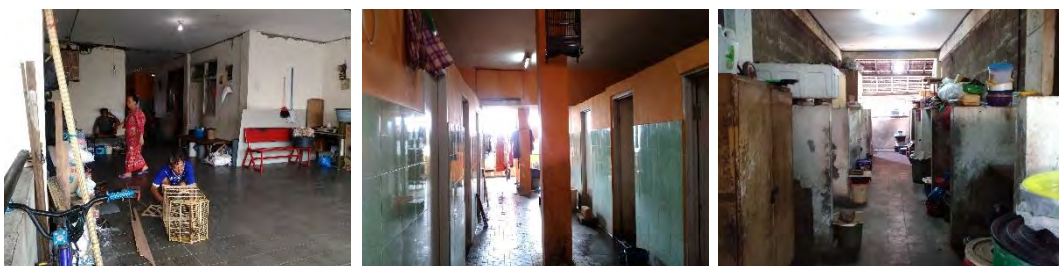


Gambar 5. 7 Denah Rusunawa Sombo

Sumber : ITS dan Bappeko, 2014

Menurut pengurus rusun, pencahayaan alami di rusun memang masih sangat kurang sehingga penghuni terpaksa harus menyalakan lampu selama 24 jam setiap harinya karena jika tidak pasti akan sangat gelap. Namun ada juga area-area tertentu pada koridor rusun yang sudah mendapatkan pencahayaan alami akan tetapi lampu tetap dinyalakan. Hal ini karena penghuni kurang peduli untuk masalah penghematan energi aktif. Selain itu ada warga yang menyalahi aturan di lantai 1 yang memperluas unit huniannya sendiri tanpa ijin kepada pengelola rusun,

sehingga pencahayaannya tidak optimal. Adanya penghuni yang memperluas unit huniannya sendiri sebenarnya tidak diperbolehkan. Namun pada masa dulu peraturan pemerintah di rumah susun masih kurang tegas sehingga penghuni rusunpun tidak mengindahkan peraturan yang ditetapkan. Dari uraian tentang pencahayaan alami di rusunawa Sombo dapat disimpulkan bahwa desain rusun dan perilaku penghuni mempengaruhi perolehan pencahayaan alami yang optimal dan terjadinya pemborosan energi listrik.



Gambar 5. 8 Penggunaan Lampu di Siang Hari pada Fasum Rusunawa Sombo

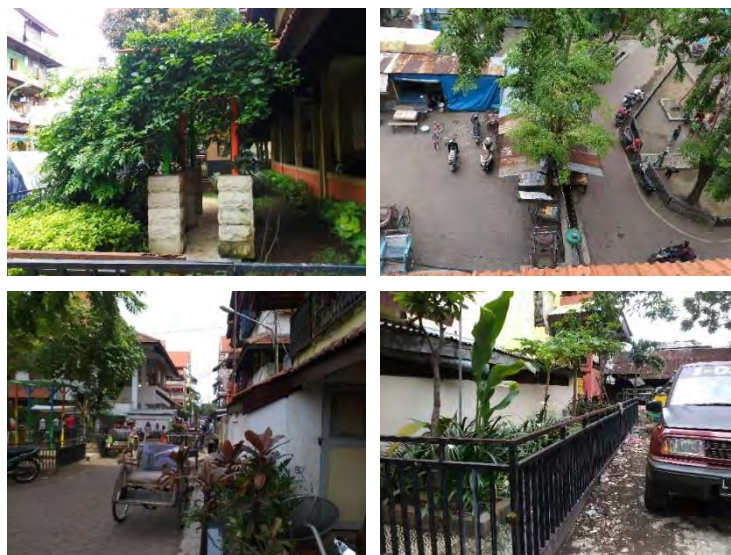
Sumber : Survei lapangan, 2017

Mengenai penghawaan alami, berdasarkan hasil olahan data (Lampiran Gambar Diagram S.1) dan observasi lapangan di rusunawa Sombo terutama pada bagian koridor rusun dapat dikatakan cukup baik. Semakin tinggi bangunanya aliran udaranya semakin kencang. Akan tetapi di lantai 1 aliran udaranya cukup rendah tidak seperti di lantai 2, 3, dan 4. Oleh karena aliran angin di koridor rusunawa Sombo cukup kencang, tidak jarang ditemukan ada penghuni yang duduk-duduk di koridor rusun sambil menikmati semilir angin terutama penghuni yang berada di lantai 2, 3, dan 4. Sedangkan penghuni yang berada di lantai 1 lebih banyak duduk-duduk di depan pintu keluar-masuk blok atau gang samping bloknnya. Namun ada responden yang merasa takut ketika angin terlalu kencang, karena dulunya pernah ada pengalaman di blok i yang atapnya roboh ketika angin sangat kencang.

Menurut UPTD rusunawa, banyak dari penghuni rusun yang menyalahi aturan yaitu dengan memperluas bangunan sendiri dan menambahkan ruang baru pada unit huniannya seperti menutup balkon dan dialihfungsikan. Hal tersebut menjadi faktor penyebab kurang optimalnya pencahayaan dan penghawaan alami rusun. Karena hal tersebut telah terlanjur terjadi sejak bertahun-tahun yang lalu,

pemerintah hanya memberikan peringatan agar penghuni menjaga kerapian dan keindahan bangunan dan lingkungan rusunawa.

Selain pencahayaan dan penghawaan alami, keberadaan ruang terbuka hijau dalam lingkungan hunian juga menjadi aspek penting. Di rusunawa Sombo terdapat beberapa taman-taman kecil yang disediakan oleh pihak pengelola. Selain itu juga terdapat pepohonan besar sehingga lingkungan tersebut terasa rindang. Ada juga penghuni rusun yang menanam tanaman sendiri dengan media pot. Berbeda dengan di rusunawa Urip Sumoharjo, di rusunawa Sombo tidak ada yang meletakkan tanaman di koridor rusun. Hal ini karena desain rusunawa Sombo yang tidak memungkinkan untuk meletakkan tanaman di koridor dan juga koridor rusunawa Sombo melayani 2 sisi bangunan.



Gambar 5. 9 Ketersediaan RTH di Rusunawa Sombo

Sumber : Observasi Lapangan, 2017

Menurut UPTD Rusunawa menyatakan bahwa dulunya di rusunawa Sombo masih belum memiliki taman seperti saat ini, namun kebijakan dari Walikota mengharuskan adanya taman di rusunawa. Taman-taman di rusunawa Sombo dirawat oleh petugas pertamanan yang telah disediakan oleh pemerintah. Sumber air yang digunakan untuk menyiram tanaman di rusunawa Sombo sama seperti di rusunawa Urip Sumoharjo yaitu bersumber dari PDAM dan sumur.

Penghuni rusunawa Sombo masih belum mengadakan usaha daur ulang air limbah cair rumah tangga. Padahal limbah cair rumah tangga yang dihasilkan

sangat berpotensi untuk digunakan kembali. Pihak UPTD Rusunawa telah menurunkan LSM yang bekerja untuk memberikan bantuan dan motivasi bagi penghuni rusunawa untuk melakukan inovasi dalam pengadaan penghijauan, daur ulang limbah cair dan daur ulang sampah. Pengurus rusun memiliki keinginan untuk melakukan daur ulang limbah cair dan pengadaan *urban farming* akan tetapi terkendala banyak hal seperti pendanaan dan juga menghimpun masyarakat untuk mau melaksanakan kegiatan tersebut dan dapat membuat kegiatan tersebut berlanjut.

Air PDAM di rusunawa Sombo tidak di hidupkan setiap saat melainkan pengisian tandonnya dijadwalkan. Hal ini dilakukan untuk mengendalikan penggunaan air bersih agar penghuni tidak boros dan mengendalikan biaya air bersih per bulan. Setiap blok memiliki kebijakan sendiri, ada pengurus blok yang menghidupkan air PDAM 3 (tiga) kali sehari dan ada juga yang 2 (dua) kali sehari. Sehingga agar penghuni rusun dapat memenuhi kebutuhan air bersihnya, banyak dari penghuni yang menggunakan gentong besar atau bak untuk menampung air sebagai persediaan. Namun banyaknya bak dan gentong baik di dalam kamar mandi maupun diluar kamar mandi menyebabkan pemandangan di area KM/WC menjadi cenderung berantakan (Lampiran Gambar Diagram S.2).



Gambar 5. 10 Gentong Air di KM/WC Blok K Rusunawa Sombo
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2016

Temuan dari uraian tersebut adalah desain bangunan, orientasi bangunan, jarak antar bangunan, dan perilaku penghuni mempengaruhi efisiensi energi terutama pada pemanfaatan efisiensi energi pasif terutama pencahayaan alami. Untuk penghawaan sudah cukup baik terutama pada bagian koridor dan ruang

terbuka. Stimulasi dari pemerintah kepada penghuni rusun dalam pengadaan daur ulang limbah cair dan sampah masih belum holistik serta kemauan dari penghuni untuk mengadakan kegiatan tersebut perlu untuk didorong. Kuantitas RTH sudah tercukupi namun partisipasi masyarakat dalam pengadaan dan juga pemeliharaan masih kurang. Sedangkan untuk penggunaan air bersih, pengisian tandon dilakukan secara terjadwal untuk mencegah penggunaan air berlebih.

B. Desain Ramah Lingkungan Menggunakan Material dan Konstruksi Lokal yang Berkelanjutan



Gambar 5. 11 Kondisi Bangunan Rusunawa Sombo

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2016

Kondisi eksisting bangunan rusunawa Sombo sudah menunjukkan penurunan kualitas karena memang bangunan rusun telah berusia lebih dari 20 tahun, terlihat dari banyaknya dinding yang catnya terkelupas, dinding dan langit-langit bangunan yang mulai berlumut dan keropos dan kerusakan lainnya yang membutuhkan perlakuan lebih. Walaupun sebagian besar responden menyatakan kualitas dinding, lantai, dan atap bangunan sudah cukup baik namun ada juga responden yang menyatakan kualitas material bangunan di rusunawa Sombo kurang baik karena adanya berbagai kerusakan yang terjadi. Kerusakan yang paling krusial adalah pada struktur atap yang masih menggunakan konstruksi kayu dengan usia lebih dari 20 tahun dan sudah mengalami pengelapukan dan menyebabkan kebocoran pada atap yang juga berimbas pada unit hunian penghuni terutama

penghuni di lantai 4. Namun sudah ada beberapa blok yang diganti struktur atapnya dengan struktur baja ringan karena kondisinya yang sudah cukup parah.



Gambar 5. 12 Kerusakan pada Bangunan Rusunawa Sombo
Sumber : Survei lapangan,, 2017

Berdasarkan hasil pengamatan di lapangan, terdapat beberapa penghuni yang menambah ruang sendiri terutama yang berada di lantai 1 dan tidak sedikit dari penghuni tersebut yang menggunakan bahan penutup atap dari asbes. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa penutup asbes adalah satu bahan bangunan yang dilarang penggunaannya karena mengandung zat yang berbahaya dan tanpa disadari dapat memberikan dampak buruk bagi lingkungan dan juga manusia sekitarnya.

Menurut UPTD Rusunawa menyatakan bahwa sebenarnya material bangunan yang digunakan di rusunawa Sombo sudah disesuaikan dengan standard yang berlaku akan tetapi ada kemungkinan perilaku dari penghuni, teknik pemasangan dan juga usia dari bangunan tersebut yang mempengaruhi kondisi fisik hunian rusunawa. Selain itu juga terdapat banyak penghuni yang memperluas huniannya terutama pada lantai 1 dan menggunakan penutup atap asbes karena asbes lebih mudah dan murah.

Temuan dari uraian di atas mengenai desain ramah lingkungan menggunakan material dan konstruksi lokal yang berkelanjutan adalah secara keseluruhan, material yang digunakan di rusunawa Sombo sudah baik namun ada penghuni yang masih menggunakan asbes dan kurangnya kontrol pemerintah mengenai adanya perluasan sendiri oleh penghuni dan material yang digunakannya.

C. Sanitasi dan Pencegahan terhadap Material dan Polutan Berbahaya

Mengenai sanitasi di rusunawa Sombo sudah terlayani dengan baik. Menurut keterangan dari petugas UPTD rusunawa Sombo, penghuni diberikan pelayanan pengurasan septictank tanpa mengeluarkan biaya. Sehingga pada saat

tertentu septictank-septictank yang ada di rusunawa Sombo tersebut dikuras. Penghuni di lantai 1 dilengkapi dengan KM/WC pribadi pada masing-masing unit sedangkan di lantai 2, 3 dan 4 menggunakan KM/WC komunal (Lampiran Gambar Diagram S.2).

Menurut keterangan responden, adanya penggunaan KM/WC secara komunal dapat menimbulkan konflik sosial dimana kurangnya koordinasi dan adanya perbedaan kesadaran penghuni akan kebersihan KM/WC. UPTD Rusunawa telah berkali-kali memberikan teguran bagi penghuni rusun untuk menjaga kebersihan dan kerapian pada area KM/WC akan tetapi banyak dari penghuni yang kurang mengindahkan teguran dari petugas UPTD tersebut. Oleh karenanya pemerintah menyediakan petugas kebersihan untuk menjaga kebersihan rusunawa.

Untuk kualitas pipa air bersih di rusun, menurut responden masih dalam keadaan baik dan tidak pernah mengalami kebocoran pada pipa air bersih. Namun kebocoran yang sering terjadi adalah pada pipa pembuangan limbah baik yang dari kamar mandi maupun dari dapur. Pada pipa pembuangan limbah dari dapur biasanya mengalami penyumbatan akibat adanya sisa-sisa makanan dari perabotan dapur yang tidak tersaring. Namun menurut beberapa responden dan pengurus rusun menyatakan bahwa kerusakan ataupun kebuntuan yang terjadi pada pipa pembuangan limbah terjadi karena penghuni sendiri yang kurang merawat dan menjaga kebersihan bukan karena kualitas dari pipa limbahnya. Sebelumnya pihak pengelola telah menyediakan bak sampah pada masing-masing tempat mencuci piring agar sampah yang tersisa pada alat makan dan masak tidak dibuang melalui pipa pembuangan akan tetapi ke tempat sampah yang telah disediakan. Namun ternyata hal tersebut menimbulkan konflik sosial dimana penghuni mempertanyakan ‘siapa yang akan membuang sampah tersebut jika digunakan secara bersama?’. Dan akhirnya tempat sampah tersebut diletakkan ditempat lainnya (Lampiran Gambar Diagram S.4) .

Sanitasi juga berkaitan dengan penyediaan drainase pada lingkungan hunian. Berdasarkan hasil olahan data menunjukkan bahwa sebagian besar responden menyatakan bahwa penyediaan drainase di rusunawa Sombo sudah lebih layak jika dibandingkan dengan di kampung sebelum peremajaan. Kondisi drainase sebelum peremajaan sangat buruk, ukurannya lebih kecil dari eksisting di rusun dan

banyak sampah. Sehingga pada saat hujan, drainase tersebut tidak dapat menampung air hujan dan bahkan menimbulkan genangan (Lampiran Gambar Diagram S.5). Namun ada juga di beberapa titik drainase ditemukan sampah ataupun sampah basah yang berasal dari buangan tempat cuci



Gambar 5. 13 Kondisi Drainase di Rusunawa Sombo

Sumber : Survei lapangan,, 2017

Masalah pengolahan sampah, setiap blok memiliki shaft sampah dan pengelolaannya diserahkan kepada masing-masing RT. Dulu di rusunawa Sombo terdapat bank sampah, namun saat ini sudah tidak beroperasi kembali karena ketidaktelatenan dari warga sendiri dan juga ketidaksabaran warga untuk mendapatkan hasilnya. Sehingga hanya beberapa warga tertentu terutama yang berprofesi sebagai pemulung yang melakukan pemilahan sampah di rusun (Lampiran Gambar Diagram S.6).



Gambar 5. 14 Penghuni rusunawa Sombo sebagai Pemilah Sampah

Sumber : Survei lapangan, 2017

Mengenai kondisi shaft sampah di rusunawa Sombo, menurut para responden tidak bermasalah. Namun terkadang, shaft sampah mengalami kebuntuan karena ada penghuni yang membuang bongkahan kayu ataupun sampah padat lainnya yang seharusnya tidak di buang melalui shaft sampah. Untuk mengatasi hal tersebut, ketua RT memberikan teguran kepada penghuni agar tidak mengulangi hal yang sama.



Gambar 5. 15 Shaft Sampah di Rusunawa Sombo

Sumber : Survei lapangan,, 2017

Temuan dari uraian tentang sanitasi dan pencegahan terhadap material dan polutan yang berbahaya adalah masalah kebocoran pada pipa air limbah dipengaruhi oleh perilaku penghuni dan juga cara pemasangan pipa. Mengenai penyediaan sanitasi harus dilakukan secara holistik dan terintegrasi dengan lingkungan guna mengurangi beban lingkungan akibat limbah yaitu dengan menyediakan filtrasi limbah dan bak kontrol sebelum air limbah dibuang ke saluran kota dan juga bisa melakukan daur ulang limbah cair. Selain itu penyediaan pembuangan sampah juga perlu disesuaikan dengan kondisi hunian yang vertikal guna memudahkan penghuni untuk membuang sampahnya. Adanya penghuni yang berprofesi sebagai pemulung dapat dimanfaatkan untuk mengadakan bank sampah dengan menyediakan tempat untuk pemilahan sampah. Selain itu juga perlu diadakan daur ulang sampah basah untuk dimanfaatkan sebagai kompos.

5.2.2.2 Aspek Sosial

Pada sosial di Rusunawa Sombo, menunjukkan bahwa (1) partisipasi penghuni setempat cukup tinggi; (2) penghuni merasa nyaman tinggal di rusun; (3) interaksi penghuni sesama lantai cukup tinggi terutama responden wanita; dan (4) sarana prasarana lingkungan sudah terpenuhi dengan baik serta sarana sosial perkotaan dapat diakses oleh penghuni. Namun masih terdapat kekurangan dimana (1) penerapan desain *double loaded corridor* menyebabkan kelembaban di unit hunian cukup tinggi terutama lantai 1; (2) tingkat kemanan di rusun menurun dibandingkan ketika masih di kampung; (3) interaksi beda blok sangat jarang dilakukan oleh penghuni terutama wanita; (4) kesadaran penghuni dalam menjaga kebersihan lingkungan masih kurang; (5) fasilitas seperti tempat jemur pakaian masih belum tersedia; dan (6) APAR dibiarkan kadaluarsa tanpa ada pemeriksaan rutin.

A. Memberdayakan Masyarakat dan Menjamin Adanya Partisipasi Publik

Berdasarkan hasil olahan data survei menunjukkan bahwa partisipasi masyarakat di rusunawa Sombo sangat tinggi. Setiap ada kegiatan kerja bakti di rusun, semua penghuni rusun ikut serta untuk kerja bakti. Baik penghuni asli maupun penghuni musiman ikut turut serta dalam kegiatan kerja bakti tersebut. Jika ada penghuni yang tidak ikut biasanya memberikan sumbangan berupa uang, makanan dan atau minuman (Lampiran Gambar Diagram S.7).

Selain kegiatan kemasyarakatan, partisipasi juga berkaitan dengan keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan maupun pelaksanaan bangunan yaitu dengan memberdayakan masyarakat setempat. Menurut pengurus rusun, pembangunan pertama di rusunawa masih belum melibatkan masyarakat setempat. Kemudian pemerintah bersama masyarakat melakukan evaluasi terhadap pembangunan pertama, kemudian pembangunan rusun selanjutnya lebih banyak melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan agar hasilnya dapat sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Selain itu, ada beberapa penghuni yang ikut dalam proses pelaksanaan pembangunan sebagai tukang dimana penghuni tersebut mendaftarkan diri terlebih dahulu kepada pihak pelaksana bangunan.

Menurut UPTD Rusunawa, penghuni memang harus diikutsertakan dalam perencanaan rusun karena penghuni tersebut yang nantinya akan menempati kembali huniannya. Akan tetapi untuk keikutsertaan dalam pelaksanaan pembangunannya tidak mengikutsertakan penghuni kecuali jika penghuni tersebut mendaftarkan dirinya untuk menjadi tukang dalam pembangunan tersebut. Pada saat pelaksanaan pembangunan, penghuni direlokasi sementara dimana pemerintah memberikan uang kepada penghuni untuk mencari suka sementara sebelum rusun siap untuk dihuni.

Temuan dari uraian di atas adalah sebenarnya penghuni rusunawa Sombo memiliki apresiasi yang cukup tinggi dalam pembangunan yaitu ditunjukkannya melalui partisipasi penghuni baik dalam perencanaan, perancangan atau pun kegiatan lainnya yang ada di rusun.

B. Menjamin Kesehatan, Keamanan dan Kesejahteraan Penghuni

Menjamin kesehatan penghuni rusun dapat dilihat dari beberapa hal yaitu kualitas udara, kelembaban ruang dan desain hunian. Seperti yang telah dijelaskan pada aspek ekologi bahwa bangunan rusunawa Sombo didesain dengan sistem *double loaded corridor* dimana pencahayaan alami hanya optimal pada lapisan luar bangunan, semakin ke tengah lebih gelap. Namun penyebab kurangnya pencahayaan dan penghawaan alami pada unit hunian penghuni juga karena bagian balkon unit hunian telah ditutup dengan bahan non-permanen seperti triplek. Berdasarkan persepsi responden, sebagian besar responden merasa unit huniannya tidak lembab dan 18% responden menyatakan sangat lembab (Lampiran Gambar Diagram S.8). Unit hunian yang mengalami kelembaban cukup tinggi adalah unit hunian yang berada di lantai 1 karena sebagian besar unit hunian di lantai 1 tidak mendapatkan pencahayaan alami, sedangkan penghawaan alami sangat kurang.

Kesejahteraan penghuni tidak hanya dapat ditinjau secara finansial namun juga secara psikologis seperti adanya perasaan nyaman dan aman yang dirasakan oleh penghuni. Sebagian besar responden merasa nyaman tinggal di rusun Sombo. Berbeda dengan responden di rusunawa Urip Sumoharjo, responden di rusunawa Sombo merasakan kenyamanan lebih dari sekedar terbiasa. Responden mengungkapkan bahwa tinggal di rusun sangat nyaman karena ketika hujan tidak perlu bingung untuk mencari ember menadah air bocoran di rumah, tidak merasa

kepanasan, ketika harus ke toilet tidak perlu berlarian ke toilet umum -terutama bagi responden yang jarak rumah dengan toilet umum cukup jauh-, tidak perlu mengantri di kamar mandi, dan ketika hujan ataupun panas terik responden masih bisa duduk santai di depan rumah sambil mengobrol dengan tetangga (Lampiran Gambar Diagram S.9).

Masalah keamanan lingkungan, di rusunawa Sombo telah difasilitasi dengan petugas keamanan yang bertugas selama 24 jam dan di bagi ke dalam 3 shift tugas. Namun bukan berarti di rusunawa Sombo tidak pernah terjadi pencurian. Menurut petugas keamanan yang bekerja di rusunawa Sombo, biasanya pencurian terjadi bukan karena pelaku memang berniat untuk mencuri namun karena pelaku memiliki konflik sosial dengan seseorang sehingga pelaku mencuri motor orang tersebut. Selain itu, lingkungan rusunawa Sombo cukup luas yang memiliki 3 akses untuk keluar masuk lingkungan rusun sedangkan jumlah petugas keamanan yang dimiliki oleh UPTD rusun masih kurang untuk menjaga keamanan di lingkungan rusunawa Sombo. Oleh karenanya petugas keamanan rusunawa Sombo berharap ada integrasi antara petugas keamanan UPTD dengan warga rusun untuk bersama-sama menjaga keamanan rusun.

Menurut responden, di rusunawa Sombo tidak ada jadwal piket ronda secara formal karena banyak dari penghuni rusun yang biasanya duduk-duduk santai di depan gerbang masuk blok ataupun di koridor rusun sampai malam. Sehingga keamanan di rusunawa Sombo cukup terjaga. Akan tetapi menurut petugas keamanan setempat mengharapkan adanya kerjasama antara petugas keamanan dengan penghuni rusun dalam menjaga keamanan di rusun. Dimana petugas keamanan berpendapat bahwa masalah keamanan terlalu diserahkan kepada petugas keamanan sedangkan jumlah petugas keamanan di rusun masih kurang. Sehingga perlu adanya koordinasi antara petugas keamanan dengan penghuni rusun dalam menjaga keamanan di rusun.

Berdasarkan hasil olahan data survei menunjukkan bahwa 52% responden merasa aman, 46% responden merasa cukup aman, 1% responden merasa kurang aman dan 1% responden merasa tidak aman. Responden yang merasa kurang aman dan tidak aman tersebut menyatakan demikian karena adanya penyimpangan sosial yang terjadi di rusunawa yang memberikan kekhawatiran bagi responden tersebut

jika penyimpangan tersebut dapat memberikan pengaruh negatif terhadap perkembangan anaknya (Lampiran Gambar Diagram S.10).

Berdasarkan observasi di lapangan menunjukkan bahwa hampir sepanjang hari dari pagi sampai malam, lingkungan rusunawa Sombo hampir tidak pernah sepi. Terutama pada ruang terbuka bagian depan dan tengah. Area yang cukup sepi adalah pada pintu gerbang bagian belakang. Akan sangat mudah ditemukan penghuni rusun yang duduk-duduk di kedua gerbang masuk blok rusun, di ruang-ruang terbuka dan juga di koridor rusun. Baik anak-anak, remaja, dewasa dan juga lansia.

Temuan dari uraian di atas adalah masalah kelembaban ruang dipengaruhi oleh pemanfaatan pencahayaan dan penghawaan alami. Namun karena desain rusunawa Sombo yang menggunakan sistem *double loaded corridor* menyebabkan pencahayaan dan penghawaan alami di rusunawa Sombo sangat kurang terutama lantai 1 dimana kelembaban dalam ruang cukup tinggi. Selain itu juga perilaku penghuni juga mempengaruhi kelembaban ruang dimana banyak dari penghuni yang memperluas unit hunian pada lantai 1 yang menyebabkan pencahayaan dan penghawaan dalam unit kurang serta penghuni menutup bagian balkon hunian yang menjadi salah satu sumber akses pencahayaan dan penghawaan alami. Selain itu, sebagian besar penghuni merasa nyaman berada di rusunawa karena kondisi hunian dan lingkungan rusunawa jauh lebih baik daripada kondisi kampung sebelum peremajaan dilakukan. Masalah keamanan, perlu adanya koordinasi antara penghuni dan juga petugas keamanan untuk bersama-sama dalam menjaga keamanan lingkungan kampung. Karena tingkat keamanan pasca peremajaan menurun jika dibandingkan dengan sebelum peremajaan walaupun tidak terlalu signifikan. Sehingga penghuni juga berpartisipasi penuh dalam menjaga keamanan di rusunawa.

C. Menciptakan *Sense of Community*, *Sense of Place* dan Identitas

Menurut observasi di lapangan, secara fisik lingkungan rusunawa Sombo dapat dikatakan mengalami degradasi karena baik di jalan lingkungan maupun di dalam bangunan rusun dapat ditemukan sampah-sampah bertebaran dan juga kondisi fisik bangunan yang kualitasnya menurun. Akan tetapi kehidupan sosial di rusunawa Sombo sangat baik. Karena di rusun ini sangat mudah ditemukan

sekumpulan warga yang duduk-duduk sambil mengobrol pada tiap ruang terbuka yang tersedia di rusunawa Sombo. Dapat dikatakan suasana ‘kampung’ di rusunawa Sombo masih sangat terasa namun dengan kondisi hunian yang vertikal.



Gambar 5. 16 Interaksi Sosial di Rusunawa Sombo

Sumber : Survei lapangan, 2017

Berdasarkan hasil olahan data survei, sebagian besar responden lebih sering berinteraksi dengan tetangga satu lantai dibandingkan dengan tetangga beda lantai dalam satu blok ataupun dengan tetangga beda blok. Bahkan ada responden yang sangat jarang berinteraksi dengan tetangga selantai dengan alasan takut akan timbulnya salah paham, tidak suka ikut bergosip dan takut berdosa jika ikut bergosip. Berdasarkan hasil uji dependensi, jenis kelamin memiliki hubungan dengan variabel interaksi dengan tetangga selantai dimana terdapat 25 responden wanita dan 2 responden pria yang jarang berinteraksi dengan tetangga selantai dan 2 responden wanita yang tidak pernah berinteraksi dengan tetangga selantai. (Lampiran Gambar Diagram S.11).

Tabel 5. 1 Uji Dependensi Interaksi Sosial Sesama Lantai dengan Jenis Kelamin

Chi-Square tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2- sided)
Pearson Chi-Square	6,162 ^a	3	,104
Likelihood Ratio	7,131	3	,068
Linear-by-Linear Association	5,761	1	,016
N of Valid Cases	100		

Crosstab								
			Interaksi1Lantai				Total	
			Tidak pernah	Jarang	Sering	Sangat sering		
JenisKelamin	Wanita	Count	2	25	9	44	80	
		Expected Count	1,6	21,6	8,0	48,8	80,0	
		% within Interaksi1Lantai	100,0%	92,6%	90,0%	72,1%	80,0%	
	Pria	Count	0	2	1	17	20	
		Expected Count	,4	5,4	2,0	12,2	20,0	
		% within Interaksi1Lantai	0,0%	7,4%	10,0%	27,9%	20,0%	
	Total		Count	2	27	10	61	100
			Expected Count	2,0	27,0	10,0	61,0	100,0
			% within Interaksi1Lantai	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Interaksi masyarakat dengan tetangga beda lantai dalam 1 blok dan beda blok menunjukkan hasil yang cukup signifikan dimana sebagian besar responden jarang berinteraksi dengan tetangga beda lantai walaupun berada pada 1 blok dan juga beda blok. Variabel tersebut memiliki hubungan dengan jenis kelamin dimana sebagian besar responden wanita jarang berinteraksi dengan tetangga beda lantai dan beda blok kecuali jika ada kegiatan kemasyarakatan. Sedangkan responden pria yang lebih sering melakukan interaksi sosial dengan tetangga beda lantai. Biasanya bapak-bapak sering duduk-duduk di warung yang tersedia di pintu gerbang masuk blok rusun.

Tabel 5. 2 Uji Dependensi Interaksi Sosial Beda Lantai dengan Jenis Kelamin

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	34,407 ^a	3	,000
Likelihood Ratio	34,251	3	,000
Linear-by-Linear Association	31,110	1	,000
N of Valid Cases	100		

Crosstab							
			Interaksi1Blok				Total
			Tidak pernah	Jarang	Sering	Sangat sering	
JenisKelamin	Wanita	Count	20	43	5	12	80
		Expected Count	16,0	36,8	4,8	22,4	80,0
		% within Interaksi1Blok	100,0%	93,5%	83,3%	42,9%	80,0%
	Pria	Count	0	3	1	16	20
		Expected Count	4,0	9,2	1,2	5,6	20,0
		% within Interaksi1Blok	0,0%	6,5%	16,7%	57,1%	20,0%
	Total	Count	20	46	6	28	100
		Expected Count	20,0	46,0	6,0	28,0	100,0
		% within Interaksi1Blok	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabel 5. 3 Uji Dependensi Interaksi Sosial Beda Blok dengan Jenis Kelamin

Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)		
Pearson Chi-Square	27,711 ^a	3	,000		
Likelihood Ratio	24,700	3	,000		
Linear-by-Linear Association	24,638	1	,000		
N of Valid Cases	100				

Crosstab						
			InteraksiBedaBlok			
			Tidak pernah	Jarang	Sering	Sangat sering
JenisKelamin	Wanita	Count	23	44	4	9
		Expected Count	19,2	39,2	4,0	17,6
		% within InteraksiBedaBlok	95,8%	89,8%	80,0%	40,9%
	Pria	Count	1	5	1	13
		Expected Count	4,8	9,8	1,0	4,4
		% within InteraksiBedaBlok	4,2%	10,2%	20,0%	59,1%
	Total		24	49	5	22
			Expected Count	24,0	49,0	5,0
			% within InteraksiBedaBlok	100,0%	100,0%	100,0%

Namun jika dibandingkan antara interaksi sosial masyarakat ketika sebelum peremajaan dilakukan dengan setelah peremajaan dilakukan, berdasarkan hasil olahan data menunjukkan adanya penurunan kualitas namun penurunan yang terjadi tidak terlalu signifikan. Hal ini terjadi karena menurut penghuni kondisi yang vertikal menyebabkan penghuni lebih sering menghabiskan waktunya di unit huniannya. Selain itu juga adanya penghuni baru yang jarang berbaur dengan penghuni lama (Lampiran Gambar Diagram S.12)

Selain interaksi sosial, adanya kesadaran penghuni untuk menjaga kebersihan lingkungan rusun juga dapat mempengaruhi kualitas sosial penghuni rusun. Dari hasil olahan data survei menunjukkan bahwa sebagian besar responden menyatakan kesadaran penghuni rusun dalam menjaga kebersihan lingkungan rusun sangat tinggi (Lampiran Gambar Diagram S.13).

Walaupun prosentase responden yang menyatakan kesadaran penghuni dalam menjaga kebersihan dan kenyamanan lingkungan dan kualitas kebersihan koridor rusun cukup tinggi, akan tetapi kenyataan di lapangan tidak demikian. Masih ditemukan sampah-sampah berserakan baik di jalan lingkungan rusun, tangga, maupun di koridor rusun. Menurut responden, ditemukannya sampah

berserakan pada lantai koridor, tangga dan lingkungan rusun karena kondisi tempat sampah tanpa penutup menyebabkan sampah di dalam bak sampah tersebut diterbangkan angin dan juga biasanya anak-anak sering membuang sampahnya sembarangan. Selain itu berdasarkan hasil observasi langsung dilapangan, ditemukan penghuni yang sedang menyapu koridor rusun kemudian sampahnya tidak di buang ke bak sampah melainkan di buang ke area tangga rusun. Selain itu juga ditemukan anak-anak yang langsung membuang sampahnya sembarangan.



Gambar 5. 17 Kondisi Eksisting di Rusunawa Urip Sumoharjo

Sumber : Survei lapangan,, 2017

Menurut pengurus rusun, warga rusun sangat antusias ketika diajak melakukan kerja bakti massal. Akan tetapi warga kurang antusias dalam menjaga kebersihan lingkungannya secara personal. Prosentase warga yang mau menjaga kebersihan lingkungannya masih sangat kurang dan masih banyak warga yang acuh terhadap kebersihan lingkungan rusun sehingga tidak heran jika di lingkungan rusunawa Sombo masih terdapat banyak sampah berserakan. Kegiatan kerja bakti setiap 3 bulan sekali sebenarnya adalah stimulus untuk menciptakan kesadaran bagi warga dalam menjaga kebersihan lingkungan rusun. Namun ternyata hal tersebut tidak terlalu berdampak terhadap sikap keseharian warga rusun.

Petugas UPTD rusunawa pun mengakui bahwa kesadaran penghuni rusunawa Sombo masih sangat kurang. Penghuni terlalu mengandalkan petugas yang telah disediakan oleh pemerintah, sehingga penghuni sering acuh dengan lingkungannya dan tidak jarang membiarkan sampahnya berserakan. Pemkot Surabaya memberikan pelayanan berupa petugas kebersihan rusun adalah untuk menjaga kebersihan lingkungan rusun. Walaupun demikian, pemerintah berharap

agar warga rusun mau bekerjasama dalam menjaga kebersihan lingkungan rusun dan tidak hanya mengandalkan petugas yang telah disediakan.

Ketua RW di rusunawa Sombo telah menggalakkan kerja bakti untuk bersih-bersih rusun setiap 3 (tiga) bulan sekali. Pada tanggal 5 Februari 2017 lalu dilakukan kerja bakti massal di rusunawa Sombo. Namun ketika survei lapangan dilakukan pada tanggal 9 Februari 2017, masih ditemukan sampah-sampah yang berserakan di jalan lingkungan dan tangga rusun. Namun kondisi demikian tidak dialami oleh semua blok. Seperti contoh di blok C, kondisi lantai 2 blok C cenderung kotor, lantai 3 agak kotor namun lantai 4 cukup bersih. Berdasarkan amatan di 10 blok rusun, blok K yang memiliki kondisi koridor dan tangga paling bersih diantara blok lainnya. Hal ini karena adanya ketegasan dan manajerial ketua RT yang baik memberikan dampak yang baik pula terhadap penghuni rusun.

Menurut UPTD Rusunawa, pihak pengelola sudah berkali-kali memberikan teguran dan juga mengajak penghuni rusunawa Sombo agar menjaga kebersihan lingkungannya. Akan tetapi hal tersebut tidak mudah. Walaupun sudah disediakan petugas kebersihan di rusunawa Sombo, kondisi rusun tersebut masih tetap mengalami penurunan kualitas lingkungan. Penghuni rusunawa Sombo masih belum sepenuhnya ikut andil dalam menjaga kebersihan lingkungan rusun, hanya sebagian kecil penghuni yang sudah mulai memiliki kesadaran untuk menjaga kebersihan dan kenyamanan bersama. Kurangnya rasa memiliki dari penghuni yang menyebabkan kondisi kualitas lingkungan dan bangunan rusun semakin berkurang.

Temuan dari uraian di atas adalah responden lebih sering melakukan interaksi sosial dengan tetangga sesama lantainya. Akan tetapi interaksi sosial dengan tetangga beda lantai dan beda blok cukup jarang terutama responden wanita, sedangkan responden pria sangat sering. Jika dibandingkan dengan interaksi sosial sebelum peremajaan, interaksi sosial pasca peremajaan mengalami penurunan walaupun tidak signifikan karena kondisi hunian yang vertikal dan adanya penghuni baru yang kurang berbaur. Kesadaran penghuni rusunawa Sombo dalam menjaga kebersihan lingkungan rusun masih kurang baik anak-anak maupun dewasa. Penghuni rusun terlalu mengandalkan petugas kebersihan rusun yang telah disediakan yang kemudian menyebabkan penghuni acuh dengan lingkungannya

dan rasa memilikinya rendah. Masih sebagian kecil penghuni yang memiliki kesadaran untuk menjaga kebersihan lingkungan rusun.

D. Menyediakan Akses untuk Infrastruktur dan Ruang Publik

Kemudahan penghuni dalam mengakses infrastruktur dan juga ruang publik dapat memberikan pengaruh terhadap kondisi sosial penghuni. Dalam hal ini, variabel yang diukur di lapangan adalah jarak rusun dengan sarana sosial, fasilitas keselamatan bangunan dan perbandingan ketersediaan sarana prasarana lingkungan hunian.

Rusunawa Sombo sudah dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana lingkungan. Sarana yang sudah tersedia di rusunawa Sombo adalah masjid, musholla pada setiap lantai di masing-masing blok kecuali lantai 1, sekolah TK/PAUD dan SD, taman bermain anak, area perdagangan di blok B dan C, koridor rusun yang sangat lebar yaitu lebih dari 3 meter, shaft sampah, lapangan olahraga, balai RW, dan puskesmas pembantu dan dapur komunal. Untuk balai RW dan puskesmas pembantu baru didirikan tahun 2017 dan masih belum beroperasi. Mengenai dapur komunal, menurut responden dan pengurus rusun, penyediaan dapur secara komunal tidak jarang menimbulkan konflik sosial dalam masyarakat. Walaupun konflik sosial tersebut tidak terjadi secara fisik namun seringkali terjadi secara sikap maupun oral dan hal ini dikhawatirkan dapat memicu adanya kesenggangan sosial.

Sarana yang masih kurang di rusunawa Sombo adalah tempat untuk menjemur pakaian. Di beberapa koridor rusun akan ditemukan penghuni yang memanfaatkan koridor rusun sebagai tempat untuk menjemur pakaian akibat balkon unit hunian yang telah dialih fungsikan menjadi fungsi lainnya. Walaupun ada juga yang masih menggunakan balkon sebagai tempat untuk menjemur. Akan tetapi ketidakteraturan penghuni dalam menjemur pakaiannya menyebabkan pemandangan di rusunawa Sombo menjadi kurang elok.



Gambar 5. 18 Jemuran Warga di Rusunawa Sombo

Sumber : Observasi Lapangan, 2017

Untuk prasarana yang telah tersedia seperti jalan lingkungan, sebagian besar responden menyatakan bahwa jalan lingkungan di rusun sudah jauh lebih baik dibandingkan dengan kampung sebelum peremajaan. Jalan lingkungan ketika masih di kampung pada masa itu sebagian besarnya masih berupa tanah sehingga ketika hujan turun, jalanan menjadi ‘becek’ dan menggenang akibat drainase kampung yang tidak memadai (Lampiran Gambar Diagram S.14). Selain itu, ketersediaan meter listrik bagi penghuni rusun sudah terlayani dengan baik jika dibandingkan dengan ketika masih di kampung dulu sebagian besar responden masih menyalurkan listrik dari tetangga. Sedangkan sekarang masing-masing unit telah memiliki meter listrik (Lampiran Gambar Diagram S.15). Prasarana lainnya yang telah tersedia di rusunawa Sombo adalah lampu penerangan umum. Penerangan umum di rusunawa Sombo telah terlayani dengan baik dan tidak ada bagian rusun yang dibiarkan gelap. Jika dibandingkan ketika masih di kampung dulu, masih belum ada penerangan umum. Sehingga penerangan di gang kampung memanfaatkan cahaya dari masing-masing rumah.

Mengenai penggunaan air bersih, di rusunawa Sombo menggunakan air PDAM dan air sumur. Akan tetapi blok B, C, dan F hanya menggunakan air sumur karena jaringan air PDAM ke ketiga blok tersebut telah di putus oleh pihak PDAM karena menunggak pembayaran. Meskipun demikian, kualitas air sumur di rusun menurut responden masih bagus dan tidak bermasalah. Sebelum peremajaan dilakukan, sebagian besar responden masih menggunakan sumur umum untuk mandi dan mencuci. Sedangkan untuk minum dan memasak, sebagian besar responden membeli air PDAM yang biasa di sebut air pet atau air gleden. Pada masa itu masih sangat sedikit responden yang sudah memiliki jaringan PDAM (Lampiran Gambar Diagram S.16). Selain itu juga di rusunawa sudah tersedia

fasilitas keselamatan bangunan seperti APAR yang telah disediakan di setiap lantai pada setiap blok. Namun banyak dari APAR sudah lewat kadaluarsa.

Mengenai jarak rusun dengan berbagai sarana sosial. Untuk sarana pendidikan seperti TK/PAUD dan SD sudah tersedia di dalam lingkungan rusun sendiri. Sedangkan SMP dan SMA menurut 89% responden menyatakan SMP cukup dekat dari rusun sedangkan untuk SMA sebanyak 77% responden menyatakan cukup dekat dari rusun selebihnya menyatakan jauh dari rusun. Sedangkan jarak rusun ke universitas, menurut 60% responden menyatakan jauh dari rusun, 32% responden menyatakan sangat jauh dari rusun, 8% responden menyatakan dekat dari rusun. Jarak rusun dengan pasar dan pusat grosir menurut sebagian besar responden cukup dekat dari rusun. Untuk jarak rusun dengan tempat rekreasi menurut 51% responden menyatakan sangat jauh, 48% responden menyatakan cukup jauh dan 1% responden menyatakan dekat. Sedangkan untuk fasilitas kesehatan seperti puskesmas menurut sebagian besar responden menyatakan cukup dekat dari rusun dan jarak rusun ke rumah sakit umum menurut sebagian besar responden cukup jauh (Lampiran Gambar Diagram S.18).

Menurut UPTD Rusunawa, kondisi lingkungan di rusunawa Sombo sudah jauh lebih baik daripada sebelumnya dimana taman-taman sudah disediakan dan juga tempat bermain anak sudah ada. Selain itu mengenai PDAM yang terputus adalah urusan masing-masing RT. Karena masing-masing RT memiliki hak untuk mengurus sendiri warganya.

Temuan dari uraian di atas adalah secara keseluruhan sarana dan prasarana lingkungan di rusunawa Sombo sudah cukup lengkap dan memadai jika dibandingkan dengan sebelum peremajaan dilakukan. Akan tetapi yang masih kurang adalah tempat jemur pakaian yang menyebabkan penghuni menjemur tidak pada tempatnya dan membuat pemandangan di rusunawa Sombo menjadi kurang elok. Selain itu juga APAR di rusun banyak yang sudah kadaluarsa. Dan untuk masalah jaringan PDAM terputus, harusnya ada koordinasi antara penghuni dan juga ketua RT yang menjadi pengurus pembayaran air. Selain itu hal tersebut juga terjadi karena kurangnya pengawasan dari penghuni sendiri. Untuk masalah sarana sosial kota, jarak antara rusun dengan sarana sosial kota sebenarnya sudah cukup

terjangkau baik dengan berjalan kaki maupun dengan kendaraan umum ataupun pribadi.

5.2.2.3 Aspek Budaya

Pada budaya di Rusunawa Sombo, menunjukkan bahwa (1) koridor rusun menjadi ganti dari gang kampung dan dimanfaatkan untuk berbagai macam kegiatan sosial yang telah membudaya pada penghuni; (2) kegiatan kebudayaan seperti arisan, posyandu, kerja bakti dan kegiatan kebudayaan lainnya masih tetap dilakukan di lingkungan rusun; (3) rusunawa diakui oleh penghuni sebagai salah satu solusi untuk mengatasi malah kekumuhan; dan (4) banyak penghuni yang memanfaatkan ketinggian lantai bangunan dan loteng sebagai ruang tambahan. Namun masih terdapat kekurangan dimana (1) penghuni terlalu berlebihan dalam memanfaatkan koridor sehingga menyebabkan pemandangan di rusun terlihat kurang indah; (2) pengadaan kegiatan seperti arisan dan lainnya terlalu terfokus di satu tempat; (3) sikap saling tolong-menolong lebih terlihat pada penghuni sesama lantai atau satu blok, sedangkan dengan yang berbeda blok sangat jarang; (4) luas unit hunian yang menurut penghuni cukup sempit menyebabkan banyak penghuni yang meletakkan barang-barangnya di koridor rusun; dan (5) perilaku penghuni setempat yang kurang memiliki kesadaran dalam menjaga kebersihan lingkungan menyebabkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan.

A. Perencanaan dan Perancangan Rumah dan Permukiman yang Responsif terhadap Budaya

Penghuni rusunawa Sombo di dominasi oleh orang Madura. Menurut responden, adanya penggunaan *lencak* dan *dengklek* menjadi bagian dari kebudayaan masyarakat Madura dalam menjalani interaksi sosialnya. Sehingga di koridor-koridor rusun dan juga di warung-warung akan dengan mudah menemui *lencak* yang digunakan oleh masyarakat Madura.



Gambar 5. 19 Simbol Budaya Masyarakat Madura di Rusunawa Sombo

Sumber : Survei lapangan, 2017

Sebelum peremajaan diadakan, masyarakat setempat memanfaatkan gang kampungnya sebagai ruang interaksi sekalipun gangnya sempit. *Lencak* dan *dengklek* pasti selalu ada di gang-gang kampung yang digunakan sebagai prasarana pelengkap untuk interaksi sosial masyarakat. Melihat kebiasaan tersebut, perancang bangunan rusunawa Sombo mengkonsepkan koridor rusun sebagai pengganti dari gang kampung.

Begitu juga dengan koridor di rusunawa Sombo dimana koridor rusun tersebut digunakan untuk berbagai macam aktivitas sosial, kemasyarakatan dan keagamaan. Selain sebagai ruang interaksi sosial masyarakat, di rusunawa Sombo juga sering dijumpai anak-anak bermain dengan leluasa bahkan bersepeda di koridor rusun. Koridor rusun juga dimanfaatkan sebagai tempat untuk melangsungkan resepsi pernikahan dan acara keagamaan, bahkan ada juga yang memanfaatkan koridor rusun sebagai ruang untuk memasak bagi yang memiliki usaha keluarga. Tidak sedikit juga dari penghuni rusun yang menjadikan koridor rusun sebagai tempat untuk tidur. Hal ini karena jumlah penghuni dalam satu unit tidak seimbang dengan luas unitnya. Namun banyak dari responden yang memberikan tanggapan positif dengan keberadaan koridor rusun yang lebar. Karena koridor rusun tersebut dapat dimanfaatkan untuk banyak kegiatan dan juga karena gang kampungnya dulu tidak seluas koridor rusun.



Gambar 5. 21 Koridor sebagai Ruang Sosial dan Ekonomi di Rusunawa Sombo



Gambar 5. 20 Koridor Rusun sebagai Ruang Tidur

Sumber : Survei lapangan, 2017

Di masing-masing lantai pada tiap blok terdapat musholla, kecuali di lantai 1. Semua musholla dalam keadaan baik, rapi dan bersih. Permukiman Madura dikenal dengan *tanean lenjang* yang di dalamnya terdiri dari unit hunian berjajar dan berhadapan dan terdapat *langgar* sebagai tempat untuk beribadah. Keberadaan *langgar* tersebut mencerminkan religiusitas dari masyarakat Madura. Hal ini juga tercermin dari kondisi musholla yang disediakan di rusun. Musholla tersebut di rawat dengan sangat baik oleh penghuni rusun bahkan penghuni rusun saling gotong royong untuk memperindah tampak luar maupun dalam musholla tersebut. Dari tindakan ini dapat disimpulkan bahwa penghuni rusun terutama orang Madura memiliki dialektika spiritual yang sangat tinggi dengan Tuhan.

Selain itu, menurut keterangan dari penghuni rusun banyak dari ibu-ibu biasanya sering melakukan interaksi sosial ketika berada di dapur. Dan kegiatan interaksi tersebut lebih cenderung bergosip. Sehingga dapur komunal juga dijadikan sebagai ruang sosial masyarakat setempat. Karena menurut mereka,

ketika masih di kampung pun hal tersebut sering dilakukan yaitu mengobrol sambil memasak. Karena jarak antar dapur warga pada masa itu sangat berdekatan.



Gambar 5. 22 Musholla di Rusunawa Sombo

Sumber : Survei lapangan, 2017

Menurut UPTD rusunawa, rusunawa Sombo di desain sesuai dengan kebiasaan masyarakat setempat ketika sebelum peremajaan dilakukan yaitu dengan menyediakan koridor rusun yang lebar serta menyediakan musholla pada tiap lantai kecuali di lantai 1. Akan tetapi ternyata penghuni rusun memanfaatkan koridor rusun terlalu berlebihan. Banyak dari penghuni rusun yang meletakkan barang-barang ataupun berjualan dengan cara yang berlebihan dan menyebabkan pemandangan di koridor rusun kurang bagus. Pemerintah telah berkali-kali memberikan peringatan kepada penghuni agar menjaga kebersihan dan kerapian rusun akan tetapi untuk menciptakan kesadaran dalam diri warga masih cukup sulit.

Temuan dari uraian di atas adalah dengan disediakannya koridor rusun yang sangat lebar memberikan ruang bagi penghuni rusun untuk melakukan kegiatan sosialnya dan kegiatan kemasyarakatan. Selain itu juga penghuni memanfaatkan dapur komunal sebagai ruang bergosip. Adanya langgar pada setiap lantai rusun kecuali lantai 1 juga merepresentasikan masyarakat madura yang memiliki tingkat spiritual yang tinggi. Sehingga langgar-langgar di rusunawa Sombo pasti di jaga kebersihan dan bahkan penghuni bergotong royong untuk memperindah tampak dari langgar tersebut.

B. Membantu Kreativitas Masyarakat

Untuk menilai aspek budaya pada kriteria ini memasukkan beberapa kegiatan kemasyarakatan yang telah membudaya dalam diri masyarakat seperti pengajian, posyandu, kerja bakti, arisan dan gotong royong (sikap saling tolong-menolong).

Kegiatan pengajian dilakukan secara rutin oleh penghuni. Untuk pengajian bapak-bapak dilakukan setiap malam jum'at di Masjid Al-Hidayat, sedangkan pengajian ibu-ibu diadakan setiap hari Jum'at sore di Masjid Al-Hidayat. Namun di luar pengajian di masjid, ada juga pengajian-pengajian yang dilakukan oleh penghuni dengan membentuk kelompok pengajian yang diadakan di koridor rusun blok G lantai 2. Menurut hasil uji dependensi menunjukkan bahwa responden wanita dan pria sangat aktif mengikuti pengajian, namun banyak juga responden wanita yang tidak ikut pengajian dengan alasan lelah seharian bekerja atau menjaga cucunya. Sedangkan kegiatan posyandu lansia dilakukan setiap minggu namun harinya tidak menentu. Yang berhak mengikuti posyandu lansia adalah penghuni yang sudah menginjak usia 65 tahun ke atas, namun berdasarkan survei bahwa ada juga penghuni yang berusia lebih dari 65 tahun yang tidak terdaftar dalam kegiatan posyandu lansia. Aktivitas lain yang diadakan untuk lansia adalah senam lansia. Senam lansia diadakan di blok B lantai 1. Selain posyandu lansia, juga terdapat posyandu anak yang dilaksanakan setiap 2 minggu sekali. Kegiatan posyandu lansia dan posyandu anak diadakan di blok B lantai 1. Selain itu juga diadakan arisan ibu-ibu, namun jadwal arisan setiap kelompok arisan berbeda-beda. Kegiatan kebudayaan lainnya yang diadakan di rusunawa Urip Sumoharjo adalah kerja bakti yang diadakan setiap 3 (tiga) bulan sekali.

Di rusunawa Sombo juga diadakan pemeriksaan jentik pada tiap kamar mandi dan tempat mencuci yang dilakukan setiap minggu oleh kader jentik yang telah ditunjuk. Kegiatan ini menjadi salah satu cara untuk menjaga kesehatan penghuni dengan membudayakan hidup bersih. Namun demikian, untuk memberikan kesadaran bagi masyarakat tidak mudah. Karena masih ada penghuni rusun yang enggan secara rutin membersihkan KM/WC. Selain itu juga di rusunawa terdapat kegiatan belajar untuk anak-anak yang diadakan oleh LSM.



Gambar 5. 23 Kegiatan Budaya di Rusunawa Sombo

Sumber : Survei lapangan, 2017

Dari hasil olahan data mengenai keaktifan responden dalam mengikuti kegiatan tersebut, sebagian besar responden ikut serta dalam kegiatan yang diadakan di rusun. Hasil olahan data, sebagian besar responden mengikuti kegiatan pengajian yang diadakan di rusun. Selain itu, dari semua responden yang berusia lansia hanya 24% sehingga yang mengikuti posyandu lansia hanya sejumlah tersebut, namun menurut hasil uji dependensi terdapat 3 orang responden manula yang tidak mengikuti posyandu lansia. Sedangkan untuk posyandu anak, hanya 5% responden yang pada saat itu memiliki balita. Untuk kegiatan arisan di rusunawa Sombo hanya dilakukan oleh ibu-ibu dan tidak ada arisan bapak-bapak. Sedangkan untuk kegiatan kerja bakti, sebagian besar responden ikut kerja bakti. Namun ada juga yang tidak ikut karena faktor usia ataupun gender.

Berdasarkan hasil uji dependensi mengenai kerja bakti di rusunawa Sombo menunjukkan bahwa penghuni yang tidak aktif mengikuti kerja bakti adalah wanita, walaupun banyak dari responden wanita yang juga ikut aktif dalam kerja bakti.

Tabel 5. 4 Uji Dependensi Kerja Bakti dengan Jenis Kelamin

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	4,619 ^a	2	,099
Likelihood Ratio	5,110	2	,078
Linear-by-Linear Association	4,422	1	,035
N of Valid Cases	100		

Crosstab					
			KerjaBakti		
			Tidak aktif	Kurang aktif	Sangat aktif
JenisKelamin	Wanita	Count	36	1	43
		Expected Count	32,0	,8	47,2
		% within KerjaBakti	90,0%	100,0%	72,9%
	Pria	Count	4	0	16
		Expected Count	8,0	,2	11,8
		% within KerjaBakti	10,0%	0,0%	27,1%
	Total		Count	40	1
			Expected Count	40,0	1,0
			% within KerjaBakti	100,0%	100,0%

Menurut pengurus rusun, warga rusun sangat aktif dalam mengikuti kegiatan kemasyarakatan seperti pengajian, arisan, posyandu dan kerja bakti. Akan tetapi pelaksanaannya seringkali hanya diadakan di satu tempat yaitu di lantai 1 blok B. Baiknya kegiatan-kegiatan kemasyarakatan diadakan bergilir ke tiap blok-blok rusun agar kegiatan tersebut dapat diikuti secara merata oleh warga, agar warga di rusunawa Sombo dapat lebih kohesif dan inklusif. Untuk kegiatan kerja bakti yang lebih dominan berpartisipasi adalah bapak-bapak. Ibu-ibu tidak dianjurkan untuk ikut, walaupun ada yang ikut hanya menyapu pada koridor dan jalan lingkungan.

Kegiatan lainnya yang telah membudaya pada diri penghuni adalah sikap gotong royong dimana masyarakat setempat saling tolong-menolong satu sama lainnya terutama jika ada tetangga memiliki acara dan tetangga lainnya memberikan pertolongan. Berdasarkan hasil olahan data survei menunjukkan bahwa sebagian besar responden aktif memberikan pertolongan kepada tetangga yang memiliki hajat namun yang terletak pada blok yang sama. Namun jika penghuni yang berada di blok berbeda, responden menyatakan jarang memberikan bantuan jika tidak diminta terlebih dahulu (Lampiran Gambar Diagram S.17) .

Temuan dari uraian di atas adalah kegiatan masyarakat di rusunawa Sombo baik arisan, posyandu, kerja bakti dan pengajian masih sering dilakukan. Bahkan sebelum peremajaan dilakukan kegiatan-kegiatan tersebut sudah sering dilakukan. Akan tetapi, pelaksanaannya terlalu terfokus di satu tempat sehingga ada penghuni lain yang enggan untuk ikut karena merasa jauh dari bloknya. Selain itu juga sikap kegotong-royongan di rusunawa Sombo juga cukup baik walaupun hal tersebut lebih sering dilakukan kepada penghuni sesama bloknya. Sedangkan kepada tetangga beda blok sangat jarang karena merasa tidak terlalu kenal dan tidak dimintai tolong terlebih dahulu.

C. Membantu Masyarakat Bertransisi dari Kawasan Kumuh ke Perumahan Layak atau Multifamily Housing

Kondisi kampung sebelum peremajaan sangat kumuh dan padat. Hal ini dapat dilihat dari hasil olahan data survei yang menunjukkan bahwa 98% responden yang menyatakan bahwa kondisi kampung terdahulu sangat tidak teratur dan padat (Lampiran Gambar Diagram S.18). Jika dibandingkan dengan sekarang menurut sebagian besar responden bahwa kondisi lingkungan fisik rusun jauh lebih baik daripada yang dulu. Tidak hanya pada lingkungan fisik hunian, namun juga dilihat dari fisik hunian, fisik hunian rusun jauh lebih layak dibandingkan ketika sebelum peremajaan dimana sebagian besar responden tinggal di hunian semi permanen dan non permanen (Lampiran Gambar Diagram S.19). Berdasarkan hasil uji dependensi mengenai rusun sebagai solusi mengatasi kumuh menunjukkan bahwa responden sebagian besar responden wanita dan keseluruhan responden pria sangat setuju jika rusun dijadikan sebagai solusi untuk mengatasi kekumuhan walaupun terdapat 2 responden wanita yang tidak setuju karena kondisi rusun yang vertikal.

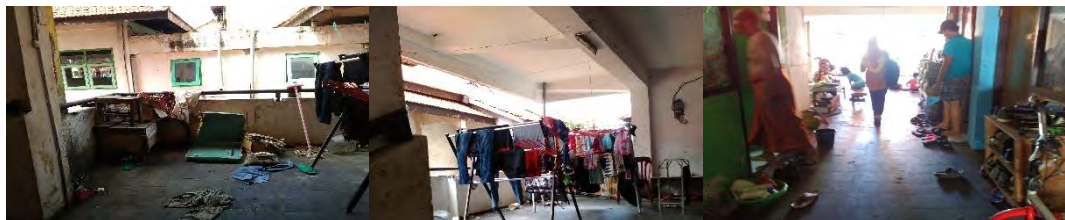
Menurut pengelola dan pengurus rusun, kondisi kampung sebelum peremajaan memang sangat kumuh dan tidak teratur. Selain itu juga kepemilikan tanah di kampung tersebut adalah milik pemerintah. Sehingga oleh pemerintah memutuskan untuk meremajakan kampung tersebut dengan meningkatkan kualitas hunian dan lingkungan melalui pembangunan rumah susun.

Walaupun peremajaan telah dilakukan untuk mengatasi masalah kekumuhan di area tersebut. Namun fakta di lapangan menunjukkan bahwa degradasi lingkungan masih terjadi seperti lingkungan rusun yang kotor dengan sampah, ketidakteraturan penghuni dalam meletakkan barang-barang, pemanfaatan ruang bersama oleh penghuni secara berlebih serta ketidakuletan penghuni dalam menjaga keindahan rusun menyebabkan degradasi lingkungan dan hunian terjadi.

Orang Madura memang sudah dikenal memiliki kesadaran akan lingkungan yang rendah. Menurut *literature review* yang dilakukan oleh Totok Rochana bahwa pola pemukiman orang Madura menghasilkan semangat individualistik. Kemungkinan adanya semangat individualistik tersebut memunculkan rasa 'ke-aku-an' dari orang Madura sendiri. Sehingga didapati di rusunawa Sombo banyak dari orang Madura yang memanfaatkan fasilitas umum

secara berlebih tanpa memperhatikan keindahan lingkungan dan kenyamanan bersama. Hal ini pula yang menyebabkan responden non-Madura mengeluhkan sikap dan budaya orang Madura yang demikian.

Akan tetapi, paradigma mengenai orang Madura –yang dalam bahasa Jawa- dianggap *kemproh* harus dihilangkan. Sebab sikap orang Madura yang sangat memakmurkan tempat ibadah yaitu dengan menjaga kebersihan dan keindahan dari tempat ibadah tersebut. Sehingga adanya dialektika spiritual yang dimiliki oleh orang Madura dapat dijadikan sebagai potensi untuk menumbuhkan kesadarannya untuk juga memiliki dialektika terhadap alam dan lingkungan.



Gambar 5. 24 Ketimpangan Lingkungan di Rusunawa Sombo
Sumber : Survei lapangan, 2017

Mengenai luas hunian, banyak dari responden yang menyatakan bahwa luas hunian di rusunawa Sombo kurang sesuai karena luas unit huniannya terlalu kecil sedangkan perabotan yang dimiliki serta jumlah anggota keluarga yang tinggal dalam 1 unit hunian ada yang lebih dari 4 orang. Berdasarkan hasil olahan data menunjukkan ada beberapa responden yang tinggal dengan 12 orang dalam unit hunian berukuran 3 x 7 meter tersebut. Menurut responden yang tinggal dengan jumlah anggota 12 orang menyatakan bahwa responden tersebut memanfaatkan koridor rusun yang cukup luas sebagai tempat tidurnya. Dalam peraturan menghuni di rusunawa ditetapkan setiap unit hanya boleh diisi oleh 4 orang. Namun pihak pengelola tidak mungkin untuk melakukan pengusiran pada penghuni yang melanggar peraturan tersebut. Sehingga kebijakan yang diberikan oleh pihak pengelola adalah meminta warga yang tinggal dengan jumlah anggota keluarga yang terlalu banyak untuk mendaftarkan diri ke rusun lain agar sebagian dari anggota keluarga tersebut mendapatkan tempat tinggal di rusun yang lain. Namun banyak dari penghuni yang kurang tertarik karena pembayaran sewa akan lebih

berat karena jumlah anggota keluarga berkurang (Lampiran Gambar Diagram S.20).

Berdasarkan hasil pengamatan, penghuni rusun menyiasati luas unit huniannya dengan cara yang berbeda-beda agar kebutuhan menghuni keluarga dapat terpenuhi. Ada warga yang menyekat unit huniannya menjadi 3 bagian sehingga di bagian depan dijadikan sebagai ruang keluarga dan ruang tamu yang sekaligus dijadikan sebagai tempat tidur. Ada juga penghuni yang memanfaatkan balkon sebagai ruang tidur. Selain itu juga ada penghuni yang membuat mezzanine dan penghuni di lantai 4 memanfaatkan area loteng sebagai ruang tidurnya. Walaupun sebenarnya pemanfaatan mezzanine dan juga loteng sebagai ruang mukim penghuni adalah sebuah tindakan pelanggaran, namun hal tersebut menjadi cara penghuni rusun untuk memenuhi kebutuhan bermukimnya agar unit huniannya lebih fungsional. Dari uraian dapat disimpulkan bahwa tinggi langit-langit hunian berpengaruh terhadap adaptasi penghuni untuk memanfaatkan ruang huniannya agar lebih fungsional.



Gambar 5. 25 Mezzanine pada Salah Satu Unit Hunian Warga

Sumber : Survei Lapangan, 2017

Temuan dari uraian di atas menunjukkan bahwa rusun menjadi solusi dalam mengatasi kekumuhan karena penghuni merasa kondisi fisik lingkungan dan fisik hunian sudah jauh lebih baik setelah peremajaan. Akan tetapi perilaku penghuni yang masih kurang memiliki kesadaran untuk menjaga kebersihan lingkungan menyebabkan penurunan kualitas fisik lingkungan dan bangunan masih tetap terjadi. Selain itu, perihal luas hunian juga menjadi masalah karena banyak dari penghuni yang menghuni 1 unit hunian jauh melebihi batas maksimal kapasitas yang diijinkan. Oleh karenanya banyak penghuni yang memanfaatkan jarak antara lantai dan langit-langit unit hunian yang cukup tinggi dan loteng bagi penghuni dilantai 4 sebagai ruang tambahan. Walaupun hal tersebut dilarang. Namun hal tersebut menjadi salah satu cara bagi penghuni untuk beradaptasi terhadap huniannya.

5.2.2.4 Aspek Ekonomi

Pada ekonomi di Rusunawa Sombo, menunjukkan bahwa (1) biaya sewa rusun di Sombo dianggap terjangkau oleh penghuni; (2) banyak dari penghuni yang memanfaatkan fasilitas tempat berdagang yang telah disediakan; (3) banyak juga penghuni yang memanfaatkan ruang-ruang terbuka dan koridor rusun sebagai tempat berdagang; (4) jumlah penghuni yang melakukan usaha dagang setelah peremajaan meningkat, selain itu banyak juga dari penghuni yang melanjutkan usahanya setelah peremajaan dilakukan; dan (5) kerusakan-kerusakan kecil yang terjadi di rusun ditangani oleh RW atau RT. Namun masih terdapat kekurangan dimana (1) penerapan denda 2% bagi penghuni yang menunggak bayar sewa tidak membuat penghuni jera; (2) sosialisasi mengenai pengadaan pelatihan kerja dan keterampilan di rusunawa Sombo masih kurang selain itu juga minat penghuni untuk mengikuti kegiatan tersebut masih rendah; (3) banyak penghuni memanfaatkan ruang terbuka dan juga koridor rusun sebagai tempat berdagang secara berlebihan; dan (4) dana APBD untuk pemeliharaan dan perbaikan gedung tidak bisa langsung dicairkan sehingga pelaksanaan perbaikan atau pemeliharaan berlangsung lambat.

A. Menjamin Hunian yang Terjangkau bagi Kelompok Sosial yang Berbeda

Sebelum tahun 2009, rusunawa Sombo masih belum memiliki UPTD sehingga pembayaran sewa dan manajemen rusun masih belum terorganisir. Akan tetapi setelah UPTD didirikan, manajemen rusunawa Sombo sudah lebih baik. Biaya sewa rusunawa Sombo sebenarnya tergolong sangat murah. Biaya sewa lantai 1 adalah Rp 40.000, lantai 2 adalah Rp 30.000, lantai 3 adalah Rp 20.000 dan lantai 4 adalah Rp 10.000. Akan tetapi banyak dari penghuni rusun yang masih menunggak pembayaran sewa rusun. Menurut keterangan dari responden menyatakan bahwa penghuni yang tidak membayarkan uang sewa karena penghuni tersebut lebih mendahulukan untuk memenuhi kebutuhan yang paling pokok daripada harus membayar uang sewa. Namun ada juga responden yang rajin membayarkan uang sewa. Sekalipun penghasilannya sangat rendah yaitu dari berjualan es batu namun responden tersebut tetap menyisihkan uangnya untuk dapat membayarkan sewa karena takut jika menunggak akan di usir dari rusun. Penghuni yang menunggak diberikan denda 2% untuk 1 bulan tunggakan (Lampiran Gambar Diagram S.21). Walaupun demikian, masih banyak penghuni yang melakukan penunggakan sehingga menyebabkan tambahan denda juga semakin tinggi. Pihak UPTD rusunawa pun membenarkan hal tersebut dimana banyak dari penghuni menunggak bayar sewa karena penghasilannya digunakan untuk memenuhi kebutuhannya. Meski demikian pemerintah masih tetap memberikan kelonggaran bagi penghuni untuk dapat melunasi tunggakannya.

Dari hasil olahan data survei menunjukkan bahwa sebagian besar responden setuju bahwa harga sewa rusun sangat terjangkau. Namun ada juga responden yang menyatakan biaya sewa rusun tidak terjangkau karena untuk makan sehari-hari cukup susah.

Temuan dari uraian di atas menunjukkan bahwa pemberian denda sebesar 2% kepada penghuni yang telat membayar tidak membuat penghuni menjadi rajin untuk membayar. Padahal biaya sewa yang diberikan sebenarnya dapat dijangkau oleh penghuni. Kondisi perekonomian penghuni tidak mempengaruhi rajin atau tidaknya penghuni untuk membayar sewa, hal itu tergantung mana yang paling diprioritaskan oleh penghuni.

B. Menyediakan Hunian yang Memadai untuk Meningkatkan Produktivitas Kerja; Menjamin Hunian tersebut Terintegrasi dengan Pekerjaan

Rusunawa Sombo memiliki letak yang cukup strategis dari beberapa pusat grosir yang ada di rusunawa. Melihat dari olahan data menunjukkan bahwa sebagian besar responden bekerja wirausaha. Wirausaha yang dimaksud adalah responden yang memiliki kios klontong, pedagang bubur dan buah keliling, dan pedagang makanan. Dan sebagian besar jarak tempat kerja responden dari rusun adalah sangat dekat.

Dilihat dari penghasilan responden, sebagian besar responden memiliki penghasilan dibawah standard UMK Kota Surabaya. Jika dibandingkan dengan pengeluaran sebagian besar atau 54% responden penghasilannya lebih besar dari pengeluaran. Hal ini bukan karena responden memiliki pendapatan lebih namun karena responden tersebut lebih mementingkan yang pokok. Namun ada juga responden yang penghasilannya kurang dari pengeluaran. Untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari biasanya dengan berhutang kepada saudara, tetangga ataupun pemberi kredit.

Untuk membantu masyarakat dalam meningkatkan perekonomiannya, dari LSM ataupun kelurahan memberikan pelatihan kerja dan keterampilan kepada penghuni rusun. Menurut hasil olahan data kuesioner menunjukkan bahwa lebih dari 40% responden menyatakan pelatihan kerja dan keterampilan di rusunawa Sombo jarang dilakukan, lebih dari 20% responden menyatakan tidak pernah dan hanya 19% responden yang menyatakan pelatihan kerja dan keterampilan di rusunawa Sombo sering dilakukan. Menurut wawancara singkat kepada responden mengenai pelaksanaan pelatihan kerja dan keterampilan di rusun, banyak dari responden menyatakan bahwa sebenarnya pelatihan kerja dan keterampilan di rusun seringkali diberikan oleh LSM. Namun banyak dari penghuni rusun terutama ibu-ibu yang tidak ikut karena kurang ulet dan kurang sabar mengenai hasil yang akan dicapai dari pelatihan tersebut. Bahkan terdapat beberapa responden yang dapat mengembangkan bisnisnya dari hasil pelatihan keterampilan yang diberikan (Lampiran Gambar Diagram S.22).

Pemerintah Kota Surabaya memang sering memberikan pelatihan kerja dan keterampilan kepada warga rusun agar warga rusun dapat mandiri secara finansial. Selanjutnya pihak pemerintah berencana untuk mengadakan koperasi di rusun agar hasil pelatihan tersebut memiliki wadah dan seterusnya dapat berlanjut. Akan tetapi banyak warga di rusunawa Sombo kurang berminat untuk mengikuti pelatihan tersebut.

Temuan dari uraian di atas menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni rusunawa Sombo merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karenanya pemerintah membantu masyarakat untuk dapat produktif dengan memberikan pelatihan kerja dan keterampilan. Namun banyak dari penghuni yang tidak ikut karena merasa kegiatan tersebut tidak bisa langsung berdampak pada kondisi ekonominya.

C. Mendukung Aktivitas Ekonomi Domestik dan Kewirausahaan

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 / PERMEN /M /2007 tentang pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa pasal 6 poin a menyatakan bahwa satuan bukan hunian yang ada pada bangunan rusnawa di gunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial. Poin b menyatakan bahwa pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya diperuntukkan bagi usaha kecil. Dan poin c menyatakan bahwa pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketentuan badan pengelola.

Di rusunawa sombo sebenarnya telah disediakan tempat untuk berdagang yaitu di lantai dasar blok B, blok C dan juga di ruang terbuka antara blok C dan G. Akan tetapi tidak semua penghuni yang memiliki usaha mau memanfaatkan tempat yang telah disediakan untuk berdagang. Sehingga banyak dari penghuni yang memanfaatkan koridor rusun sebagai tempat untuk berdagang padahal sebenarnya berdagang di koridor telah dilarang. Namun oleh pihak pengelola membolehkan hal tersebut karena sudah terlanjut terjadi asal tidak mengganggu kepentingan bersama.

Berdasarkan hasil olahan data menunjukkan bahwa prosentase responden yang tidak memiliki usaha berkurang 5% setelah berada di rusun dan jumlah responden yang memiliki usaha dari sebelum peremajaan hingga setelah peremajaan cukup tinggi yaitu sebesar 30% dan prosentase responden yang

memiliki usaha setelah tinggal di rusun adalah sebesar 17% (Lampiran Gambar Diagram S.23).



Gambar 5. 26 Kegiatan Berdagang di Rusunawa Sombo

Sumber : Dokumentasi pribadi, 2016

Menurut UPTD Rusunawa, di rusunawa Sombo sebenarnya sudah disediakan tempat untuk melakukan usaha berdagang. Akan tetapi yang memanfaatkan tempat tersebut hanya penghuni yang jarak huniannya dekat dengan area berdagang. Sedangkan penghuni yang jauh dari area berdagang yang telah disediakan lebih memilih untuk berdagang di depan unit huniannya atau di depan pintu gerbang masuk blok rusun. Sebenarnya pihak pengelola sudah memberikan peringatan agar penghuni tidak berjualan di koridor karena dapat mengurangi keindahan visual di rusunawa. Namun banyak dari penghuni yang tidak menghiraukan peringatan tersebut hingga akhirnya pengelola mengizinkan namun dengan syarat penghuni harus dapat menjaga kebersihan lingkungan. Akan tetapi fakta di lapangan menunjukkan bahwa penghuni masih belum mampu untuk menjaga kebersihan lingkungan. Oleh karenanya pemerintah berencana untuk mengadakan koperasi di rusunawa Sombo agar kegiatan berusaha di rusun tersebut dapat berjalan dengan baik.

Temuan yang di dapat dari uraian di atas adalah lebarnya koridor rusun dimanfaatkan oleh penghuni untuk usaha dagang walaupun sudah disediakan area khusus untuk berdagang di dalam lingkungan rusun. Akan tetapi penghuni lebih

suka untuk berjualan di area yang dekat dengan unit huniannya. Namun kesadaran penghuni untuk menjaga kebersihan, kerapian dan kenyamanan bersama masih kurang. Meski demikian, penghuni yang tidak berjualan mendukung adanya penghuni yang berjualan karena penghuni yang tidak berjualan tersebut dapat membeli barang kebutuhannya dengan mudah tanpa harus naik turun tangga hanya untuk membeli 1 barang.

D. Manajemen dan Pemeliharaan Hunian

Beragam bentuk pemeliharaan yang diberikan oleh pihak pengelola kepada penghuni diantaranya adalah perbaikan dapur, perbaikan kamar mandi, perbaikan atap rusun, pengcatan dinding, pengurusan septictank dan jenis pemeliharaan lainnya. Selain itu di rusunawa Sombo juga sudah disediakan petugas kebersihan yang membersihkan seluruh lingkungan rusun dan koridor rusun setiap paginya. Hal ini menyebabkan penghuni menjadi kurang perhatian dengan lingkungannya karena adanya petugas kebersihan.

Untuk kerusakan skala besar ditangani oleh pihak pengelola sendiri. Penghuni melaporkan kepada RT atau RW mengenai kerusakan tersebut kemudian oleh RT/RW mengajukan permohonan untuk perbaikan kerusakan. Namun untuk kerusakan kecil seperti kerusakan pompa air ataupun kerusakan pada pipa ditangani oleh pihak RT dan penghuni sendiri secara swadaya. Setelah pelaporan, pihak pengelola mendokumentasikan kerusakan yang dimaksud. Akan tetapi menurut responden pelaksanaan perbaikan oleh pengelola tidak langsung ditanggapi atau respon cukup lambat. Sedangkan menurut staff pengelola, pelaksanaan tidak bisa cepat untuk dilaksanakan kecuali yang darurat karena perbaikan rusun dilakukan secara bergilir dan juga menunggu adanya APBD.

Menurut UPTD rusunawa, tidak ada jadwal perawatan rutin di rusunawa. Setiap kerusakan yang menjadi tanggung jawab pengelola harus dilaporkan dengan mengajukan proposal. Akan tetapi pelaksanaan perbaikan tidak dapat langsung ditangani kecuali jika kerusakan yang terjadi sudah sangat parah. Pemerintah lebih mendahulukan kerusakan yang sangat parah. Lamanya pelaksanaan perbaikan karena terkendala pendanaan dan mekanisme pengajuan perbaikan. Sehingga pelaksanaan perbaikan di rusun tidak bisa langsung ditangani.

Temuan dari uraian di atas adalah yang menjadi penyebab lambannya pelaksanaan perbaikan adalah dana APBD yang tidak bisa langsung dicairkan. Selain itu juga kurangnya keikutsertaan penghuni menyebabkan penghuni kurang peduli dengan lingkungan huniannya.

5.3 Kesimpulan Hasil Evaluasi

Tabel 5. 5 Evaluasi Aspek Ekologi

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
ASPEK EKOLOGI		
Menjamin efisiensi energi, penggunaan air dan sumber daya lainnya		
Desain bangunan, orientasi bangunan, suhu lingkungan dan perilaku penghuni dapat mempengaruhi penggunaan efisiensi energi pasif, terutama yang berkaitan dengan pemanfaatan pencahayaan dan penghawaan alami. Selain itu perilaku penghuni juga mempengaruhi efisiensi penggunaan air bersih yang dilihat dari jenis pemanfaatan air bersih. Dalam hal ini, daur ulang limbah cair rumah tangga dapat membantu efisiensi penggunaan air bersih serta dapat mengurangi beban lingkungan akibat limbah cair. Keberadaan RTH dikawasan rusun dapat menjadi alternatif untuk menciptakan suhu lingkungan yang kondusif sehingga diharapkan dapat mengurangi penggunaan penghawaan buatan. Jarak antara <i>groundtank</i> air bersih dengan <i>septic tank</i> juga mempengaruhi efisiensi penggunaan air dan keberlanjutan dari ketersediaan air di rusunawa.	Desain bangunan dan perilaku penghuni sangat mempengaruhi penggunaan efisiensi energi pasif, selain itu juga orientasi bangunan dan suhu lingkungan dapat mempengaruhi penggunaan efisiensi energi pasif, terutama yang berkaitan dengan pemanfaatan pencahayaan dan penghawaan alami. Perilaku penghuni juga mempengaruhi efisiensi penggunaan air bersih yang dilihat dari jenis pemanfaatan air bersih. Dalam hal ini, daur ulang limbah cair rumah tangga dapat membantu efisiensi penggunaan air bersih serta dapat mengurangi beban lingkungan akibat limbah cair. Selain itu juga adanya jadwal pengisian tandon juga mempengaruhi efisiensi penggunaan air bersih akan tetapi adanya penggunaan gentong air dalam jumlah banyak harus dikendalikan. Keberadaan RTH dikawasan rusun dapat menjadi alternatif untuk menciptakan suhu lingkungan yang kondusif sehingga diharapkan dapat mengurangi penggunaan penghawaan buatan.	<ul style="list-style-type: none"> • Penggunaan energi pasif dalam hal pemanfaatan pencahayaan dan penghawaan alami dipengaruhi oleh desain bangunan, orientasi bangunan, suhu lingkungan dan perilaku penghuni; • Keberadaan RTH selain untuk memperindah fisik lingkungan juga dapat mempengaruhi suhu lingkungan; • Daur ulang limbah cair rumah tangga sebagai usaha untuk mengurangi beban lingkungan serta untuk efisiensi penggunaan air; • Adanya pengendalian pengisian air tandon dengan menerapkan jadwal pengisian mempengaruhi efisiensi penggunaan air bersih; • Sistematis penampungan air bersih yang diadakan oleh penghuni perlu dikendalikan guna menjaga keindahan dan kerapian lingkungan rusun (<i>dimasukkan ke dalam aspek budaya</i>).

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
Desain Ramah Lingkungan Menggunakan Material dan Konstruksi Lokal yang Berkelanjutan		
Penggunaan material bangunan juga mempengaruhi desain bangunan untuk dapat disebut ramah lingkungan karena material bangunan yang digunakan tidak hanya memberikan dampak kepada lingkungan namun juga kepada penghuni. Secara keseluruhan, material yang digunakan di rusunawa Urip Sumoharjo sudah baik namun di rusunawa tersebut masih ada penggunaan asbes sebagai penutup atap walaupun luasannya tidak terlalu besar.	Penggunaan material bangunan juga mempengaruhi bangunan untuk dapat disebut ramah lingkungan karena material bangunan yang digunakan tidak hanya memberikan dampak kepada lingkungan namun juga kepada penghuni. Secara keseluruhan, material yang digunakan di rusunawa Sombo sudah baik namun ada penghuni yang masih menggunakan asbes dan kurangnya kontrol pemerintah mengenai adanya perluasan sendiri oleh penghuni dan material yang digunakannya.	<ul style="list-style-type: none"> • Peran pemerintah sangat penting untuk memperhatikan jenis material yang akan digunakan serta pengendalian terhadap penghuni yang melakukan perluasan unit hunian dan penambahan penggunaan material bangunan. Selain itu juga pengawasan dari pemerintah dalam proses pembangunan juga perlu; • Peran penghuni juga penting dalam pengawasan pelaksanaan pembangunan agar penghuni mengetahui proses pengerjaan pembangunan.
Sanitasi dan pencegahan terhadap material dan polutan berbahaya		
Jarak antara <i>septic tank</i> dengan <i>ground tank</i> air bersih mempengaruhi keberlanjutan dari air bersih. Untuk masalah kebocoran pada pipa air limbah dipengaruhi oleh perilaku dan juga cara pemasangan pipa. Mengenai penyediaan sanitasi harus dilakukan secara holistik dan terintegrasi dengan lingkungan guna mengurangi beban lingkungan akibat limbah yaitu dengan menyediakan filtrasi limbah dan bak kontrol sebelum air limbah dibuang ke saluran kota dan juga bisa melakukan daur ulang limbah cair. Selain itu penyediaan pembuangan sampah juga perlu disesuaikan dengan kondisi hunian yang vertikal guna memudahkan penghuni untuk	Masalah kebocoran pada pipa air limbah dipengaruhi oleh perilaku penghuni dan juga cara pemasangan pipa. Mengenai penyediaan sanitasi harus dilakukan secara holistik dan terintegrasi dengan lingkungan guna mengurangi beban lingkungan akibat limbah yaitu dengan menyediakan filtrasi limbah dan bak kontrol sebelum air limbah dibuang ke saluran kota dan juga bisa melakukan daur ulang limbah cair. Selain itu penyediaan pembuangan sampah juga perlu disesuaikan dengan kondisi hunian yang vertikal guna memudahkan penghuni untuk membuang sampahnya. Adanya penghuni yang berprofesi	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak antara <i>septic tank</i> dengan <i>ground tank</i> air bersih harus sesuai standard yang ditentukan yaitu 10 meter; • Saringan baik pada bak cuci piring atau dari kamar mandi perlu diaplikasikan untuk mencegah kebuntuan pada pipa yang juga dapat menimbulkan kebocoran; • Penghuni perlu diberikan kesadaran untuk menjaga kebersihan lingkungannya agar sisa-sisa dari makanan atau benda lainnya yang ada di kamar mandi tidak masuk ke dalam pipa air limbah;

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
<p>membuang sampahnya. Serta daur ulang sampah juga penting dilakukan untuk mengurangi debit sampah kota dengan mengajak masyarakat dalam berpartisipasi.</p>	<p>sebagai pemulung dapat dimanfaatkan untuk mengadakan bank sampah dengan menyediakan tempat untuk pemilahan sampah. Selain itu juga perlu diadakan daur ulang sampah basah untuk dimanfaatkan sebagai kompos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kurangnya kontrol dari pemerintah dan juga penghuni mengenai teknik pemasangan pipa oleh tukang; • Keberadaan shaft sampah sangat penting untuk hunian yang vertikal yaitu untuk memudahkan penghuni membuang sampahnya; • Penghuni perlu mengadakan daur ulang sampah baik dengan penyediaan bank sampah dan juga komposter dan pemerintah memberikan stimulasi dan edukasi mengenai cara pengadaannya. • Bak kontrol dan filtrasi limbah cair perlu disediakan agar limbah cair yang terbuang ke saluran kota tidak menambah beban lingkungan.

Tabel 5. 6 Evaluasi Aspek Sosial

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
ASPEK SOSIAL		
Memberdayakan Masyarakat dan Menjamin Adanya Partisipasi Publik		
Partisipasi penghuni di rusunawa Urip Sumuharjo cukup tinggi terutama pada pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan di tempat tersebut seperti kerja bakti. Selain itu juga penghuni setempat diikutsertakan dalam perencanaan rusun sebelum rusunawa Urip Sumoharjo didirikan. Bentuk partisipasi yang dilakukan oleh masyarakat setempatpun tidak ahnya berupa tenaga namun juga berupa barang dna juga uang	Penghuni rusunawa Sombo memiliki apresiasi yang cukup tinggi dalam pembangunan yaitu ditunjukkannya melalui partisipasi penghuni baik dalam perencanaan, perancangan atau pun kegiatan lainnya yang ada di rusun.	<ul style="list-style-type: none"> Partisipasi penghuni rusun cukup tinggi baik dalam kegiatan kemasyarakatan, perencanaan, dan perancangan dalam pembangunan
Menjamin Kesehatan, Keamanan dan Kesejahteraan Penghuni		
Desain hunian dapat mempengaruhi kesehatan dari penghuni karena berkaitan dengan kelembaban ruang unit hunian. Karena desain rusunawa Urip Sumoharjo menggunakan sistem <i>single loaded corridor</i> sehingga pencahayaan dan penghawaan alami di rusunawa Urip Sumoharjo cukup optimal. Namun untuk masalah keamanan di rusunawa Urip Sumoharjo perlu untuk ditingkatkan melalui peningkatan partisipasi masyarakat setempat dalam menjaga keamanan dilingkungan rusun tersebut. Selain itu, penghuni merasa nyaman tinggal di rusun sama seperti sebelum kebakaran terjadi karena penghuni tersebut tinggal di tempat yang sama	Masalah kelembaban ruang dipengaruhi oleh pemafaatan pencahayaan dan penghawaan alami. Namun karena desain rusunawa Sombo yang menggunakan sistem <i>double loaded corridor</i> menyebabkan pencahayaan dan penghawaan alami di rusunawa Sombo sangat kurang terutama lantai 1 dimana kelembaban dalam ruang cukup tinggi. Selain itu juga perilaku penghuni juga mempengaruhi kelembaban ruang dimana banyak dari penghuni yang memperluas unit hunian pada lantai 1 yang menyebabkan pencahayaan dan penghawaan dalam unit kurang serta penghuni menutup bagian balkon hunian yang menjadi salah	<ul style="list-style-type: none"> Desain hunian mempengaruhi kelembaban ruang yang dapat berdampak terhadap kesehatan penghuni; <i>Single corridor</i> lebih menguntungkan untuk pencahayaan dan penghawaan alami daripada <i>double loaded corridor</i> (<i>dimasukkan ke dalam aspek ekologi</i>); Koordinasi antara penghuni dengan petugas keamanan rusun serta keikutsertaan penghuni dalam mengamankan lingkungan rusun masih kurang;

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
dengan tetangga yang sama seperti yang dulu walaupun sudah ada warga pendatang di rusun.	satu sumber akses pencahayaan dan penghawaan alami. Selain itu, sebagian besar penghuni merasa nyaman berada di rusunawa karena kondisi hunian dan lingkungan rusunawa jauh lebih baik daripada kondisi kampung sebelum peremajaan dilakukan. Masalah keamanan, perlu adanya koordinasi antara penghuni dan juga petugas keamanan untuk bersama-sama dalam menjaga keamanan lingkungan kampung. Sehingga penghuni juga berpartisipasi penuh dalam menjaga keamanan di rusunawa.	
Menciptakan <i>Sense of Community</i>, <i>Sense of Place</i> dan Identitas		
Responden dengan usia lansia sering berinteraksi dengan tetangga selantai ataupun beda lantai dalam satu blok. Interaksi sosial dengan tetangga beda blok sangat jarang dilakukan karena kondisi hunian yang vertikal. Biasanya interaksi hanya terjadi pada saat ada kegiatan kemasyarakatan di rusun. Interaksi sosial di rusun biasanya dilakukan di koridor rusun depan unit huniannya. Namun banyaknya penghuni musiman yang tinggal di rusunawa Urip Sumoharjo ternyata menyebabkan kualitas sosial di rusunawa Urip Sumoharjo menurun jika dibandingkan ketika sebelum peremajaan. Untuk masalah kesadaran penghuni dalam menjaga kebersihan rusun, penghuni rusun banyak yang ikut serta dalam menjaga kebersihan rusun walaupun sudah disediakan petugas kebersihan. Akan tetapi adanya kegemaran penghuni yang memelihara hewan	Responden lebih sering melakukan interaksi sosial dengan tetangga sesama lantainya. Akan tetapi interaksi sosial dengan tetangga beda lantai dan beda blok cukup jarang terutama responden wanita, sedangkan responden pria sangat sering. Kesadaran penghuni rusunawa Sombo dalam menjaga kebersihan lingkungan rusun masih kurang baik anak-anak maupun dewasa. Penghuni rusun terlalu mengandalkan petugas kebersihan rusun yang telah disediakan yang kemudian menyebabkan penghuni acuh dengan lingkungannya dan rasa memilikinya rendah. Masih sebagian kecil penghuni yang memiliki kesadaran untuk menjaga kebersihan lingkungan rusun.	<ul style="list-style-type: none"> • Interaksi sosial masyarakat rusun cukup tinggi terutama yang tinggal selantai. Namun yang tinggal beda lantai dan beda blok jarang, interaksi hanya pada saat kebetulan bertemu atau ada kegiatan di rusun; • Penghuni baru yang cenderung individualis kurang bergaul dengan penghuni lama; • Kesadaran penghuni dalam menjaga kebersihan dan kenyamanan bersama masih kurang dan lebih mengandalkan petugas kebersihan rusun yang sudah disediakan; • Adanya penghuni yang memelihara hewan dapat mengurangi kebersihan dan kenyamanan penghuni lain.

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
terutama kucing menyebabkan penghuni lain terganggu akibat kotoran kucing.		
Menyediakan Akses untuk Infrastruktur dan Ruang Publik		
Secara keseluruhan sarana dan prasarana di rusunawa Urip Sumoharjo telah terpenuhi dengan baik. Akan tetapi sarana yang masih kurang adalah tempat bermain anak, dan tempat untuk menjemur. Selain itu prasarana keselamatan bangunan seperti hidran seharusnya disediakan secara holistik agar ketika terjadi kebakaran dapat digunakan. Selain itu lokasi rusunawa Urip Sumoharjo yang sangat strategis sehingga memberikan keuntungan bagi penghuni untuk dapat menjangkau sarana kota dengan mudah.	Keseluruhan sarana dan prasarana lingkungan di rusunawa Sombo sudah cukup lengkap. Akan tetapi yang masih kurang adalah tempat jemur pakaian yang menyebabkan penghuni menjemur tidak pada tempatnya dan membuat pemandangan di rusunawa Sombo menjadi kurang elok. Selain itu juga APAR di rusun banyak yang sudah kadaluarsa. Dan untuk masalah jaringan PDAM terputus, harusnya ada koordinasi antara penghuni dan juga ketua RT yang menjadi pengurus pembayaran air. Selain itu hal tersebut juga terjadi karena kurangnya pengawasan dari penghuni sendiri. Untuk masalah sarana sosial kota, jarak antara rusun dengan sarana sosial kota sebenarnya sudah cukup terjangkau baik dengan berjalan kaki maupun dengan kendaraan umum ataupun pribadi.	<ul style="list-style-type: none"> • Sarana dan prasarana lingkungan sudah cukup tersedia dengan baik dan memadai; • Sarana yang masih kurang adalah tempat jemur pakaian, sehingga penghuni terpaksa memanfaatkan area yang ada dan menyebabkan pemandangan di rusun kurang elok; • Penyediaan perangkat keselamatan bangunan seperti hidran ataupun APAR tidak disediakan secara holistik; • APAR dibiarkan kadaluarsa; • Jarak rusun dengan sarana sosial sangat terjangkau baik dengan berjalan kaki maupun dengan kendaraan umum atau pribadi.

Tabel 5. 7 Evaluasi Aspek Budaya

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
ASPEK BUDAYA		
Perencanaan dan Perancangan Rumah dan Permukiman yang Responsif terhadap Budaya		
Koridor rusun menjadi ganti dari gang kampung dimana koridor di rusunawa Urip Sumoharjo digunakan sebagai ruang sosial masyarakat setempat dan kegiatan kemasyarakatan seperti pengajian. Karena di koridor ditemukan beberapa penghuni yang duduk santai sambil mengobrol dengan tetangganya. Akan tetapi, banyak penghuni yang juga memanfaatkan koridor untuk meletakkan barang-barangnya sehingga mempersempit lebar koridor rusun. Padahal oleh pengelola sudah ditegur, akan tetapi hal tersebut tidak terlalu dihiraukan. Sehingga pengelola membiarkan dengan syarat penghuni menjaga kebersihan, kenyamanan dan kerapian lingkungan rusun.	Dengan disediakan koridor rusun yang sangat lebar memberikan ruang bagi penghuni rusun untuk melakukan kegiatan sosialnya. Selain itu juga penghuni memanfaatkan dapur komunal sebagai ruang bergosip. Adanya langgar pada setiap lantai rusun kecuali lantai 1 juga merepresentasikan masyarakat madura yang memiliki tingkat spiritual yang tinggi. Sehingga langgar-langgar di rusunawa Sombo pasti di jaga kebersihan dan bahkan penghuni bergotong royong untuk memperindah tampak dari langgar tersebut.	<ul style="list-style-type: none"> • Koridor rusun menjadi ganti dari gang kampung dan sering digunakan untuk kegiatan kemasyarakatan ataupun ruang sosial; • Lebarnya koridor menyebabkan penghuni mengeksploitasi koridor dengan meletakkan barang-barangnya. Hal ini menyebabkan pemandangan di rusun kurang elok; • Adanya dapur komunal menjadi tempat untuk bergosip penghuni (terutama di rusunawa Sombo)
Membantu Kreativitas Masyarakat		
Kegiatan kemasyarakatan seperti arisan, pengajian, posyandu, kerja bakti dan sikap gotong royong masih dibudayakan oleh masyarakat. Sebagian besar kegiatan dilakukan di gedung serba guna yang telah disediakan di rusun. Namun ada juga kegiatan yang telah dilaksanakan di koridor rusun yaitu pengajian	Kegiatan masyarakat di rusunawa Sombo baik arisan, posyandu, kerja bakti dan pengajian masih sering dilakukan. Bahkan sebelum peremajaan dilakukan kegiatan-kegiatan tersebut sudah sering dilakukan. Akan tetapi, pelaksanaannya terlalu terfokus di satu tempat sehingga ada penghuni lain	<ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan-kegiatan kemasyarakatan sebelum peremajaan masih dilakukan setelah peremajaan seperti arisan, posyandu, pengajian dan kerja bakti; • Pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan seringkali dilakukan di 1 tempat yang

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
ibu-ibu dan dilakukan secara bergilir dari rumah ke rumah. Kemudian kegiatan arisan ternyata dimanfaatkan oleh ibu-ibu sebagai wadah untuk mereka menabung. Untuk sikap kegotong-royongan di rusunawa Urip Sumoharjo cukup baik terutama kepada tetangga sesama blok. Sikap gotong royong tersebut lebih banyak dilakukan oleh penghuni berusia lansia. Sedangkan kepada tetangga beda blok, responden jarang memberikan bantuan kecuali jika dimintai secara langsung untuk menolong karena adanya rasa <i>sungkan</i> jika datang tanpa dimintai tolong terlebih dahulu.	yang enggan untuk ikut karena merasa jauh dari bloknya. Selain itu juga sikap kegotong-royongan di rusunawa Sombo juga cukup baik walaupun hal tersebut lebih sering dilakukan kepada penghuni sesama bloknya. Sedangkan kepada tetangga beda blok sangat jarang karena merasa tidak terlalu kenal dan tidak dimintai tolong terlebih dahulu.	menyebabkan penghuni yang memiliki jarak hunian dengan tempat kegiatan enggan untuk datang; <ul style="list-style-type: none"> Sikap gotong royong penghuni cukup tinggi terutama pada tetangga satu blok. Namun yang tinggal beda blok sikap gotong royong kurang karena merasa tidak terlalu kenal ataupun hanya mau datang jika dimintai tolong.
Membantu Masyarakat Bertransisi dari Kawasan Kumuh ke Perumahan Layak atau Multifamily Housing		
Rusun dapat dikatakan sebagai solusi untuk menangani masalah kekumuhan. Karena kondisi lingkungan dan juga fisik bangunan pasca peremajaan lebih baik daripada sebelum bencana kebakaran terjadi. Yang menjadi masalah adalah luas unit hunian yang tidak sesuai dengan kondisi penghuni dan jumlah keluarga per unit hunian menyebabkan banyak penghuni yang meletakkan barang-barangnya diluar unit hunian akibat unit hunian tidak dapat menampung barang milik penghuni. Sedangkan peraturan pemerintah hanya memperbolehkan 1 unit hunian diisi maksimal oleh 4 orang.	Rusun menjadi solusi dalam mengatasi kekumuhan karena penghuni merasa kondisi fisik lingkungan dan fisik hunian sudah jauh lebih baik setelah peremajaan. Akan tetapi perilaku penghuni yang masih kurang memiliki kesadaran untuk menjaga kebersihan lingkungan menyebabkan penurunan kualitas fisik lingkungan dan bangunan masih tetap terjadi. Selain itu, perihal luas hunian juga menjadi masalah karena banyak dari penghuni yang menghuni 1 unit hunian jauh melebihi batas maksimal kapasitas yang diijinkan. Oleh karenanya banyak penghuni yang memanfaatkan jarak antara lantai dan langit-langit unit hunian yang cukup tinggi dan loteng bagi penghuni dilantai 4 sebagai ruang tambahan. Walaupun hal tersebut dilarang.	<ul style="list-style-type: none"> Rusun menjadi solusi dalam mengatasi kekumuhan. Akan tetapi perilaku penghuni yang kurang memiliki kesadaran untuk menjaga kebersihan lingkungan menyebabkan terjadinya degradasi lingkungan; Luas unit hunian tidak sesuai dengan kapasitas penghuni dan juga menyebabkan kebutuhan ruang untuk barang-barangnya juga tidak sesuai; Penghuni rusun (terutama di Sombo) beradaptasi dengan menambah ruang seperti membuat mezzanine, yaitu memanfaatkan ketinggian ruang dan loteng bangunan di lantai 4.

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
	Namun hal tersebut menjadi salah satu cara bagi penghuni untuk beradaptasi terhadap huniannya.	<ul style="list-style-type: none"> • Penambahan ruang seperti pembuatan mezzanine sebenarnya dilarang. Padahal banyak penghuni yang dapat mengatur ruangnya dengan rapi.

Tabel 5. 8 Evaluasi Aspek Ekonomi

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
ASPEK EKONOMI		
Menjamin Hunian yang Terjangkau bagi Kelompok Sosial yang Berbeda		
Selain rendahnya penghasilan penghuni setempat yang menyebabkan penghuni rusun tidak mampu membayar uang sewa, juga karena tidak adanya sinkronisasi dan kesepakatan yang kuat antara penghuni dan juga pengelola mengenai sistematika sewa hunian. Karena sebagian besar penghuni asli yang merasa rumahnya yang terbakar adalah hak miliknya dan bahkan ada penghuni yang sudah memiliki sertifikat sehingga penghuni asli tersebut tidak rela jika harus dimintai uang sewa rusun. Padahal pemerintah menyatakan bahwa tanah yang diduduki warga sebelum bencana kebakaran terjadi adalah ilegal.	Pemberian denda sebesar 2% kepada penghuni yang telat membayar tidak membuat penghuni menjadi rajin untuk membayar. Kondisi perekonomian penghuni tidak mempengaruhi rajin atau tidaknya penghuni untuk membayar sewa, hal itu tergantung mana yang paling diprioritaskan oleh penghuni. Padahal biaya sewa yang diberikan sudah sangat murah.	<ul style="list-style-type: none"> • Kurangnya sinkronisasi di awal pembangunan rusun terutama pada mekanisme kepemilikan rusun menimbulkan dampak di masa mendatang yaitu penghuni tidak mau membayar sewa (kasus rusunawa Urip Sumoharjo); • Kondisi perekonomian penghuni tidak mempengaruhi lancar atau tidaknya penghuni membayar sewa. Hal tersebut tergantung dari prioritas penghuni; • Denda 2% tidak benar-benar memberikan efek jera bagi penghuni yang menunggak (kasus rusunawa Sombo)
Menyediakan Hunian yang Memadai untuk Meningkatkan Produktivitas Kerja; Menjamin Hunian tersebut Terintegrasi dengan Pekerjaan		
Sebagian besar penghuni merupakan masyarakat berpenghasilan rendah dan bekerja disekitaran rusun sehingga penghuni dengan mudah mengakses tempat kerjanya dari rusun. Akan tetapi, pelatihan kerja dan keterampilan di rusunawa Urip Sumoharjo belum dilaksanakan secara holistik dan berkelanjutan sebagai salah satu cara untuk	sebagian besar penghuni rusunawa Sombo merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karenanya pemerintah membantu masyarakat untuk dapat produktif dengan memberikan pelatihan kerja dan keterampilan. Namun banyak dari penghuni yang tidak ikut karena merasa kegiatan tersebut	<ul style="list-style-type: none"> • Sebagian besar penghuni rusun merupakan masyarakat berpenghasilan rendah; • Adanya pelatihan kerja dan keterampilan kurang diinformasikan secara menyeluruh serta tidak berlanjut dari kegiatan tersebut menyebabkan banyak penghuni yang enggan untuk ikut;

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
meningkatkan produktivitas kerja penghuni. Selain itu juga koordinasi antara pemberi penyuluhan, pengurus rusun dan juga penghuni masih kurang sehingga penyelenggaraannya belum maksimal.	tidak bisa langsung berdampak pada kondisi ekonominya.	<ul style="list-style-type: none"> Ketidaktelatenan penghuni juga menjadi masalah dalam pelaksanaan pelatihan kerja dan keterampilan karena penghuni ingin segera mendapatkan hasilnya.
Mendukung Aktivitas Ekonomi Domestik dan Kewirausahaan		
Dalam lingkungan rusunawa Urip Sumoharjo sebenarnya tidak disediakan area khusus untuk berjualan. Namun di depan rusun terdapat foodcourt yang boleh disewa oleh siapapun termasuk penghuni rusun. Akan tetapi penghuni lebih suka berjualan di depan unit huniannya atau dalam unit huniannya sendiri karena tidak perlu mengeluarkan uang sewa ataupun pajak lainnya. Tindakan tersebut sebenarnya dilarang karena dapat mengganggu kenyamanan bersama. Akan tetapi banyak dari penghuni yang tidak berjualan mendukung penghuni lain untuk berjualan di rusun asalkan dilakukan dengan cara yang wajar dan tidak mengganggu kepentingan umum.	Lebarnya koridor rusun dimanfaatkan oleh penghuni untuk usaha dagang walaupun sudah disediakan area khusus untuk berdagang di dalam lingkungan rusun. Akan tetapi penghuni lebih suka untuk berjualan di area yang dekat dengan unit huniannya. Namun kesadaran penghuni untuk menjaga kebersihan, kerapian dan kenyamanan bersama masih kurang. Meski demikian, penghuni yang tidak berjualan mendukung adanya penghuni yang berjualan karena penghuni yang tidak berjualan tersebut dapat membeli barang kebutuhannya dengan mudah tanpa harus naik turun tangga hanya untuk membeli 1 barang.	<ul style="list-style-type: none"> Banyak penghuni yang lebih memilih melakukan kegiatan usaha di depan unit huniannya, di dalam unit huniannya dan atau yang berdekatan dengan unit huniannya; Banyaknya penghuni yang menggunakan koridor rusun sebagai tempat berjualan secara kurang teratur menyebabkan pemandangan di rusun kurang elok; Penghuni yang tidak berjualan mendukung penghuni yang berjualan karena saling memberi keuntungan.
Manajemen dan Pemeliharaan Hunian		
Pihak pengelola tetap memberikan pelayanan berupa perbaikan dan pemeliharaan gedung rusun dan prasarana rusun kepada penghuni walaupun penghuni sudah tidak pernah membayar uang sewa. Selain itu, pelaksanaan perbaikan dan perawatan kurang melibatkan masyarakat setempat dan hanya	Yang menjadi penyebab lambannya pelaksanaan perbaikan adalah dana APBD yang tidak bisa langsung dicairkan. Selain itu juga kurangnya keikutsertaan penghuni menyebabkan penghuni kurang peduli dengan lingkungan huniannya.	<ul style="list-style-type: none"> perbaikan dan pemeliharaan gedung dan lingkungan lebih banyak dilakukan oleh pemerintah; Masyarakat kurang diikutsertakan dalam pelaksanaan perbaikan dan pemeliharaan gedung;

EVALUASI RUSUNAWA URIP SUMOHARJO	EVALUASI RUSUNAWA SOMBO	KESIMPULAN HASIL EVALUASI
<p>dilakukan oleh pemerintah sendiri. Perawatan sendiri oleh penghuni diperbolehkan oleh pemerintah dengan konsekuensi penghuni tersebut tidak meminta ganti rugi atas perbaikan dan perawatan yang dilakukannya sendiri. Perbaikan dan perawatan oleh pemerintah sudah dirasa cukup bagus oleh penghuni, namun terkadang hasil perbaikan tersebut tidak bertahan lama dan pelaksanaan perbaikan lamban.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Penghuni diperbolehkan melakukan perbaikan dan pemeliharaan sendiri dengan batas-batas yang sudah ditetapkan oleh pemerintah; • Kurangnya pengawasan langsung oleh penghuni menyebabkan hasil perbaikan kurang maksimal; • Pelaksanaan perbaikan oleh pemerintah dirasa lamban.

5.4 Konsep UHR yang berbasis Pembangunan Berkelanjutan

Dua lokasi penelitian yang dievaluasi dalam penelitian ini adalah hasil UHR dengan strategi *re-development*. Strategi tersebut dilakukan berdasarkan kondisi dari kedua kampung dimana Urip Sumoharjo sebelumnya mengalami kebakaran dimana oleh pemerintah disarankan untuk digantikan dengan rumah susun karena tanah tersebut adalah milik pemerintah. Sedangkan Sombo di remajakan karena kondisi permukiman yang pada saat itu sangat kumuh dan padat, selain itu juga tanah yang diduduki oleh warga pada waktu itu adalah milik pemerintah sehingga diremajakan dalam bentuk rumah susun. Sehingga berdasarkan penjabaran dari temuan-temuan pada hasil penelitian, jika akan dilakukan UHR dengan strategi *redevelopment* maka perumusan Konsep *Urban Housing Renewal* Berbasis Pembangunan Berkelanjutan adalah :

1. Memperbaiki lingkungan kumuh tanpa merelokasi dengan meningkatkan kualitas ekologi, sosial, budaya dan ekonomi yang berkelanjutan dengan partisipasi masyarakat sebagai kekuatan utama;
2. Mengintegrasikan peranan pemerintah, swasta, LSM dan masyarakat dalam usaha peremajaan lingkungan perumahan yang berkelanjutan

Penjelasan dari konsep tersebut adalah berdasarkan teori dari Yudohusodo et al (1991) bahwa dalam pelaksanaan peremajaan lingkungan perumahan kumuh tidak bisa dengan cara sekedar memberikan ganti rugi lalu meminta warga tersebut untuk mencari hunian yang lebih baik. Akan tetapi langkah yang lebih baik untuk dilakukan adalah dengan membangun kembali kawasan kumuh tersebut dengan mengganti fisik hunian dari rumah tapak ke rumah susun dengan strategi *redevelopment*. Dengan meningkatkan kualitas mutu lingkungan dan hunian diharapkan dapat memberikan dampak pada kondisi sosial, budaya dan juga ekonomi masyarakat. Akan tetapi agar hal tersebut dapat berkelanjutan, peran pemerintah, LSM, masyarakat ataupun swasta tidak bisa lepas setelah peremajaan. Peran pemerintah, LSM, atau swasta serta peran masyarakat harus tetap ada dan terintegrasi agar pasca peremajaan hasil peremajaan tetap berkelanjutan baik dalam aspek ekologi, sosial, budaya dan juga ekonomi masyarakat setempat. Hal ini sesuai dengan teori UN-Habitat dalam mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang

holistik bahwa skenario *Bottom up* dan *top down* keduanya perlu untuk diterapkan secara terkoordinir dan integratif.

Dalam mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan harus dapat bertumpu pada masyarakat karena masyarakat setempatlah yang akan menghuni dan menjalani kehidupannya di lokasi peremajaan tersebut. Karena dari hasil olahan data survei dan wawancara menunjukkan bahwa peran serta masyarakat untuk mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan dalam peremajaan masih kurang. Sehingga dengan menghimpun kekuatan masyarakat dapat menciptakan kohesivitas dan inklusivitas dalam masyarakat itu sendiri untuk dapat mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.

5.5 Analisa SWOT

Adapun untuk mengimplementasikan konsep tersebut dibutuhkan strategi-strategi agar kekurangan-kekurangan yang terjadi pada pelaksanaan peremajaan sebelumnya dapat dicegah pada pelaksanaan peremajaan selanjutnya. Untuk memperoleh strategi-strategi guna mencapai konsep UHR tersebut dilakukan analisa SWOT secara kualitatif.

5.5.1 Analisa SWOT pada Aspek Ekologi

STRENGHT (Kekuatan)

- Bangunan dengan *single loaded corridor* sangat menguntungkan untuk mendapatkan pencahayaan dan penghawaan alami yang optimal;
- Keberadaan shaft sampah sangat penting untuk hunian yang vertikal yaitu untuk memudahkan penghuni membuang sampahnya;
- Pengendalian pengisian tandon dengan menerapkan jadwal pengisian guna efisiensi penggunaan air bersih;
- Penggunaan material bangunan yang sudah cukup baik.

WEAKNESS (Kelemahan)

- Bangunan dengan *double loaded corridor* tidak bisa memberikan pencahayaan dan penghawaan alami secara optimal;
- Perilaku penghuni yang kurang terkendali dalam hal penggunaan bak penampungan air yang menyebabkan area kamar mandi menjadi kurang rapi;
- Perilaku penghuni yang menutup area servis/balkon secara masif serta cara penghuni menata ruang dalam unit huniannya mempengaruhi pencahayaan dan penghawaan alami dan kurang sadarnya penghuni dalam penghematan energi pasif terutama lampu pada area koridor dibiarkan menyala daripada harus setiap hari dihidup-matikan;
- Tidak ada daur ulang limbah cair dan sampah;
- Masih ada penggunaan atap asbes;

OPPORTUNITY (Kesempatan)

- Indonesia memiliki iklim tropis lembab dengan sinar matahari berlimpah dan laju angin yang cukup tinggi dapat dimanfaatkan untuk penerangan dan penghawaan alami dalam hunian, sehingga dapat mengurangi penggunaan energi pasif dan penghematan biaya listrik;
- Keberadaan RTH selain untuk memperindah fisik lingkungan juga dapat mempengaruhi suhu lingkungan;
- Peran pemerintah sangat penting dalam pengendalian jenis material yang digunakan dalam perumahan serta pengawasan terhadap penghuni yang melakukan pembangunan sendiri di rusun;
- Pemerintah telah menurunkan LSM untuk memberikan motivasi dan arahan kepada penghuni rusun mengenai cara daur ulang sampah dan limbah cair rumah tangga;
- Kuantitas limbah cair rumah tangga dan juga sampah dapat dimanfaatkan kembali.

THREAT (Ancaman)

- Jarak septictank dengan *groundtank* 0 meter dapat mengancam kualitas air bersih dan kesehatan penghuni;
- Penggunaan material bangunan yang tidak ramah lingkungan dapat mengancam kesehatan lingkungan dan penghuni;
- Limbah cair rumah tangga yang tidak difiltrasi dapat memberikan dampak buruk terhadap lingkungan.

STRATEGI

- Untuk memanfaatkan energi pasif sebagai energi alternatif dan menekan penggunaan energi aktif maka desain rusun yang diterapkan adalah sistem *single loaded corridor* dan disandingkan dengan peraturan yang tegas agar penghuni tidak mengalihfungsikan area servis/balkon dan dibiarkan tetap terbuka agar pencahayaan dan penghawaan alami di dapat secara optimal. Hal ini sebagai usaha untuk penghematan penggunaan listrik yang berdampak pada ekonomi masyarakat setempat;
- Lampu penerangan umum dibuat rangkaian seri dengan tombol saklar 1 atau 2 tombol ditiap lantai untuk mempermudah penghuni menghidup-matikan lampu;
- Area untuk RTH di rusun harus memadai dan sebaiknya melebihi kuantitas minimum yang disarankan dalam peraturan penyediaan RTH. Karena dengan adanya RTH dapat mempengaruhi kondisi termal lingkungan mikro;
- Antara septictank dengan *groundtank* air bersih harus memiliki jarak 10 meter sesuai dengan peraturan yang berlaku guna menghindari adanya kemungkinan masalah keretakan pada dinding pembatas seperti yang terjadi di rusunawa Urip Sumoharjo dan menimbulkan pencemaran air bersih;
- Bak kontrol harus disediakan agar air limbah yang dibuang ke saluran kota difiltrasi terlebih dahulu agar tidak menambah beban lingkungan secara makro;

- LSM yang diturunkan oleh pemerintah ke rusun-rusun tidak hanya sekedar memberikan motivasi namun juga memberikan pengarahan dan edukasi mengenai daur ulang limbah cair dan sampah di rusun sebagai cara untuk menekan permasalahan lingkungan. Hal ini karena kuantitas limbah cair dan sampah yang dihasilkan pasti cukup besar sehingga perlu untuk diolah dan dimanfaatkan kembali. Limbah cair dapat diolah dengan metode IPAL dan dimanfaatkan sebagai air siram tanaman ataupun untuk mencuci motor. Sedangkan limbah sampah dipilah antara sampah an-organik dengan sampah organik. Sampah anorganik dibuatkan bank sampah sedangkan sampah organik digunakan sebagai kompos dengan metode komposter. Keberadaan bank sampah diharapkan dapat memiliki nilai ekonomi;
- LSM membantu masyarakat setempat untuk membuat lembaga kecil mengenai bank sampah agar pelaksanaan bank sampah dapat terkoordinir dengan baik dan dapat berkelanjutan;
- Meningkatkan peran pemerintah dan juga masyarakat setempat dalam pengawasan penggunaan material bangunan serta perlu adanya edukasi oleh pemerintah kepada masyarakat mengenai penggunaan material bangunan agar material yang digunakan adalah material yang ramah lingkungan. Sehingga jika ada penghuni yang ingin mengecat dinding unit huniannya ataupun melakukan perubahan pada unit huniannya perlu untuk melapor terlebih dahulu kepada pengelola;
- Meningkatkan pengawasan pemerintah terhadap penghuni agar tidak ada penghuni yang memperluas area huniannya.

5.5.2 Analisa SWOT pada Aspek Sosial

STRENGHT (Kekuatan)

- Partisipasi yang memberdayakan penghuni saat bekerja secara massal sangat tinggi. Selain itu penghuni diajak berpartisipasi dalam perencanaan perumahan;

- Interaksi warga yang tinggal dalam 1 lantai sangat tinggi terutama oleh penghuni wanita;
- Interaksi warga dengan beda lantai dan beda blok lebih sering dilakukan oleh penghuni pria;
- Dekat dengan berbagai fasilitas sosial perkotaan karena pelaksanaan peremajaan tidak merelokasi penghuni;
- Adanya petugas keamanan yang berjaga 24 jam dengan 3 shift;
- Sarana dan prasarana lingkungan hunian telah tersedia dengan baik.

WEAKNESS (Kelemahan)

- Kesadaran penghuni dalam menjaga kebersihan lingkungan rusun masih kurang. Penghuni antusias ketika melakukan kerja bakti namun kurang antusias ketika harus bekerja sendiri. Sehingga banyak dari penghuni yang terkesan acuh dengan kebersihan lingkungannya;
- Ada penghuni yang memelihara hewan menimbulkan ketidaknyamanan bagi penghuni yang lain;
- Banyak penghuni yang jarang berinteraksi dengan tetangga beda lantai walaupun dalam 1 blok dan juga dengan tetangga beda blok terutama wanita;
- Adanya penghuni baru yang kurang berbaur dengan penghuni lama dan cenderung individualis;
- Penyediaan fasilitas keselamatan seperti hidran tidak disediakan secara holistik dan APAR dibiarkan terpajang walaupun sudah kadaluarsa;
- Kendaraan bermotor milik penghuni tidak terkendali jumlahnya yang menyebabkan adanya pengalihan fungsi ruang publik lainnya seperti koridor lantai 1 dan atau lapangan olahraga;
- Penghuni kurang berpartisipasi dalam pengadaan dan perawatan penghijauan di rusun;

- Koordinasi penghuni dengan petugas keamanan dalam menjaga keamanan di rusun masih kurang;
- Penggunaan koridor secara berlebih yaitu meletakkan barang-barang di koridor.

OPPORTUNITY (Kesempatan)

- Penghuni yang tinggal di 1 blok tapi beda lantai ataupun tinggal di blok berbeda biasanya sering berinteraksi ketika kebetulan ada kegiatan kemasyarakatan dan atau kebetulan ketemu ketika berbelanja;
- Desain bangunan dan lingkungan rusun yang terintegrasi dan dapat menciptakan area sosial sebagai tempat berkumpul dapat menjadi sarana dan cara untuk mengamankan lingkungan rusun secara bersama-sama;
- Keberadaan sekolah atau forum kegiatan belajar mengajar di rusun untuk anak-anak dapat menjadi kesempatan untuk menciptakan kesadaran anak-anak sedari kecil dalam menjaga kebersihan dan kesehatan lingkungan dan dirinya.

THREAT (Ancaman)

- Keberadaan petugas kebersihan rusun menyebabkan penghuni menjadi manja dan terlalu mengandalkan petugas untuk membersihkan lingkungan rusun baik di luar maupun di dalam area blok rusun. Sehingga hal ini membuat penghuni merasa tidak terlalu bertanggung jawab besar untuk membersihkan;
- Akses gerbang keluar masuk rusun yang terlalu banyak dapat mengurangi rasa aman warga rusun;
- Penggunaan KM/WC dan dapur komunal dapat menimbulkan konflik sosial dalam masyarakat setempat.

STRATEGI

- Partisipasi warga yang tinggi harus diaplikasikan secara holistik baik dalam menjaga keamanan rusun, menjaga kebersihan dan kenyamanan bersama, proses perencanaan peremajaan, pengadaan dan perawatan penghijauan dan kegiatan lainnya.
- Meningkatkan peran wanita dalam mengawasi lingkungan rusun juga perlu diterapkan mengingat penghuni wanita yang lebih banyak menghabiskan waktu di rusun.
- Mengikutsertakan seluruh penghuni rusun untuk berpartisipasi dalam kegiatan kemasyarakatan baik penghuni baru maupun lama untuk menciptakan inklusivitas pada penghuni sehingga tidak timbul jarak antara penghuni baru dengan penghuni lama.
- Desain rusun harus dapat menciptakan ruang bersama dan interaksi dalam masyarakat yang kemudian dapat diintegrasikan dengan usaha untuk mengamankan lingkungan rusun yang melibatkan penghuni rusun. Sekalipun akses gerbang keluar masuk rusun lebih dari satu akses, namun desain lingkungan rusun harus dapat menciptakan ruang bersama yang menarik warga untuk berkumpul. Hal ini juga menjadi cara untuk menciptakan kohesivitas dan inklusivitas dalam masyarakat tersebut.
- Melakukan koordinasi antara petugas keamanan rusun dengan penghuni rusun untuk bersama-sama menjaga keamanan rusun.
- Mengurangi peran petugas kebersihan rusun dengan cara memberdayakan penghuni setempat untuk bersama-sama menjaga kebersihan lingkungan rusun. Hal ini adalah cara untuk memupuk rasa memiliki dalam diri penghuni rusun.
- Memberikan edukasi kepada penghuni rusun tentang pentingnya menjaga kebersihan, kesehatan dan kenyamanan bersama di lingkungan rusun. Edukasi tidak hanya ditujukan kepada orang dewasa namun juga kepada anak-anak. Keberadaan sekolah ataupun forum belajar bersama dapat dimanfaatkan untuk melakukan edukasi ini.

- Fasilitas keselamatan bangunan harus disediakan secara holistik untuk memudahkan proses pemadaman jika terjadi kebakaran. Selain itu diperlukan pengecekan tanggal kadaluarsa APAR.
- Lahan parkir kendaraan dilokasi peremajaan harus disediakan secara memadai dan layak. Selain itu jumlah kendaraan bermotor harus dikendalikan agar dimasa depan tidak perlu mengorbankan atau mengalihfungsikan ruang publik yang ada di lokasi peremajaan.
- KM/WC dan ruang servis lainnya seperti dapur sebaiknya disediakan pada masing-masing unit hunian adalah untuk mengurangi adanya konflik sosial tanpa mengurangi adanya interaksi sosial dalam masyarakat tersebut.

5.5.3 Analisa SWOT pada Aspek Budaya

STRENGTH (Kekuatan)

- Masyarakat aktif mengikuti kegiatan budaya seperti posyandu lansia dan anak, arisan, pengajian dan kerja bakti;
- Warga masih memiliki sikap gotong royong;
- Koridor rusun yang cukup lebar merupakan representasi dari gang kampung dimana koridor rusun juga sering digunakan sebagai ruang interaksi sosial, tempat kegiatan kemasyarakatan ataupun ritual warga lainnya;
- Rusun menjadi solusi dalam mengatasi kekumuhan melalui upaya peremajaan perumahan.

WEAKNESS (Kelemahan)

- Jumlah anggota per unit yang kurang terkendali tidak sesuai dengan luas unit hunian;
- Penghuni wanita jarang ikutserta dalam kerja bakti;
- Sikap gotong royong lebih terbangun karena berada pada blok hunian yang sama dan ada rasa kenal atau tidak kenal;

- Terjadinya degradasi pasca peremajaan karena kurangnya kesadaran penghuni dalam menjaga kebersihan, kesehatan dan kenyamanan lingkungan hunian;
- Kegiatan kemasyarakatan seringkali dilaksanakan hanya pada satu tempat.

OPPORTUNITY (Kesempatan)

- Tinggi langit-langit pada unit hunian cukup tinggi sehingga banyak dari penghuni memanfaatkan hal tersebut dengan membuat mezzanine sebagai ruang tambahan. Sedangkan penghuni di lantai 4 memanfaatkan loteng sebagai ruang tambahan.

THREAT (Ancaman)

- Penambahan mezzanine dan pemanfaatan loteng sebagai ruang tambahan adalah sebuah pelanggaran dalam menghuni rumah susun.

STRATEGI

- Pemerintah bersama LSM harus membantu masyarakat untuk bertransisi dan beradaptasi dari hunian tapak ke hunian vertikal.
- Keberadaan koridor rusun yang cukup lebar sebagai representasi dari gang kampung harus tetap dipertahankan dengan harapan ruang sosial masyarakat tidak terkikis serta penghuni dapat tetap memanfaatkan koridor rusun untuk kegiatan kemasyarakatan.
- Kegiatan kemasyarakatan seperti arisan, pengajian, posyandu sebaiknya tidak hanya terpaku pada satu tempat namun dapat dilakukan secara bergilir. Dengan demikian diharapkan dapat menciptakan interaksi yang baik antar penghuni rusun walaupun bermukim dilantai dan blok berbeda dan menciptakan ‘*bonding*’ antar penghuni.
- Dalam kegiatan kerja bakti juga mengikutsertakan peran wanita.

- Jumlah anggota keluarga per unit hunian harus dikontrol. Dan sebaiknya per unit hunian hanya terdiri dari keluarga inti. Selain itu pemerintah harus tegas dalam hal jumlah penghuni per unit hunian dan membantu memberikan solusi jika dalam satu unit terdiri dari *extended family* atau *multiple family*.
- Kreativitas penghuni dalam menggunakan mezzanine pada unit huniannya harus didukung dan diijinkan selama hal tersebut tidak mengganggu dan tidak dilakukan secara berlebihan. Karena dengan demikian penghuni dapat mengatasi masalah kebutuhan ruang dan juga agar penghuni tidak meletakkan barang-barangnya di depan unit hunian walaupun koridor yang disediakan cukup lebar. Sehingga tinggi antara lantai dan langit-langit unit didesain cukup tinggi untuk efisiensi penggunaan mezzanin. Namun hal ini lebih baik dilakukan berdasarkan kebutuhan dari penghuni dan pemerintah tidak perlu menyampaikan anjuran ini dalam bentuk lisan. Dan jika ada penghuni yang ingin menambahkan mezzanin dalam unit huniannya harus melapor pada pengelola rusun.

5.5.4 Analisa SWOT pada Aspek Ekonomi

STRENGHT (Kekuatan)

- Biaya sewa rusun dibawah Rp 50.000 dianggap terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Penghuni yang menunggak diberikan sanksi biaya tambahan 2%/bulan tunggakan;
- Hunian terintegrasi dengan pekerjaan;
- Koridor dengan ukuran lebar dimanfaatkan oleh penghuni sebagai tempat untuk berwirausaha sebagai cara untuk meningkatkan ekonominya;
- Kerusakan kecil di rusunawa ditangani oleh pengurus rusun di masing-masing blok;

- Penghuni diberikan kesempatan untuk memperbaiki atau merawat unit huniannya sendiri asalkan tidak meminta ganti rugi kepada pemerintah atas perawatan yang telah dilakukan;
- Penghuni yang tidak berdagang mendukung adanya penghuni yang berjualan sehingga memudahkan penghuni yang tidak berdagang untuk memenuhi kebutuhannya;
- Rusun adalah aset dari pemerintah.

WEAKNESS (Kelemahan)

- Banyak penghuni yang masih menunggak biaya sewa rusun dan denda 2% tidak membuat penghuni jera;
- Seperti kasus yang terjadi di rusunawa Urip Sumoharjo dimana banyak penghuni asli yang merasa keberatan untuk diminta membayar sewa unit hunian seumur hidup karena merasa rumah dan tanah yang sebelumnya di duduki adalah miliknya sendiri;
- Banyak penghuni yang kurang antusias dalam mengikuti pelatihan kerja dan keterampilan akibat penghuni tersebut kurang telaten ataupun merasa kegiatan pelatihan tidak memberikan dampak berkelanjutan;
- Banyak penghuni yang terlalu berlebihan dalam memanfaatkan koridor rusun sebagai tempat berwirausaha menyebabkan timbulnya konflik sosial dan juga rasa kurang nyaman penghuni lain;
- Penghuni kurang diikutsertakan dalam perbaikan ataupun perawatan yang dilakukan oleh pemerintah;

OPPORTUNITY (Kesempatan)

- Perbaikan dan perawatan gedung rusun dan lingkungan rusun secara umum adalah tanggung jawab pemerintah;

- Pemerintah telah menurunkan LSM untuk memberikan pelatihan kerja dan juga keterampilan bagi warga rusun guna meningkatkan kualitas perekonomian masyarakat.

THREAT (Ancaman)

- Dalam peraturan rusunawa menyatakan bahwa koridor dan unit hunian bukan tempat untuk melakukan usaha dan dilarang meletakkan barang di koridor;
- Setiap perbaikan yang menjadi tanggung jawab pemerintah jarang melibatkan penghuni rusun dalam pelaksanaannya;

STRATEGI

- Pelaksanaan peremajaan lingkungan perumahan, dari rumah tapak ke hunian vertikal diperlukan komunikasi yang baik dengan penghuni setempat dan juga perencanaan yang jelas mengenai kepemilikan rusun dan lainnya agar tidak timbul permasalahan di masa mendatang. Seperti kasus di rusunawa Urip Sumoharjo yang menyebabkan banyak penghuni yang enggan membayar sewa karena merasa rumah sebelum peremajaan adalah hak miliknya. Selain itu harus ada kesepakatan yang jelas mengenai kepemilikan dan juga biaya sewa.
- Biaya sewa harus disesuaikan dengan kondisi ekonomi masyarakat setempat untuk menghindari adanya penunggakan bayar sewa. Selain itu adanya sanksi penambahan 2%/bulan penunggakan sebaiknya ditingkatkan nilainya karena denda 2% tidak memberikan efek jera.
- Pemerintah harus dapat memberikan edukasi kepada masyarakat dalam hal peningkatan ekonomi.
- Pemerintah ataupun LSM penyelenggara pelatihan kerja dan keterampilan harus memberikan penyuluhan terlebih dahulu mengenai pelatihan tersebut dan dampak positif yang akan diberikan setelah pelatihan.

- Pemerintah dan LSM tidak boleh hanya sekedar memberikan pelatihan namun harus mampu membantu masyarakat untuk mengembangkan usaha yang akan dilakukan seperti menyediakan showroom hal lain agar produk yang dihasilkan dapat berkelanjutan.
- Untuk meningkatkan perekonomian penghuni setempat, koridor rusun sebaiknya dapat dimanfaatkan sebagai tempat usaha namun area penggunaannya dibatasi agar tidak menimbulkan adanya kekumuhan kembali. Untuk penghuni yang memiliki usaha berdagang perlu di atur jenis dan letak berjualannya. Misalkan penghuni yang berada di lantai 1 diperbolehkan menjual barang seperti sayuran atau sembako, jajanan yang membutuhkan tempat untuk menggoreng, sedangkan dilantai lainnya tidak boleh; lantai 2 dan 4 diperbolehkan menjual kebutuhan sehari-hari seperti sabun, sikat gigi dan lainnya. Namun dalam 1 lantai lebih baik setiap pedagang menjual jenis dagangan yang berbeda untuk mengurangi adanya konflik sosial.
- Dalam perawatan ataupun perbaikan rusun sebaiknya melibatkan penghuni setempat dalam pelaksanaannya. Walaupun pendanaan diberikan oleh pemerintah namun pelaksanaannya dilakukan oleh penghuni setempat. Hal ini adalah cara untuk menciptakan *sense of place* dalam diri masyarakat setempat sehingga penghuni memiliki kesadaran untuk menjaga keindahan rusun.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB 6

KESIMPULAN

6.1 Kesimpulan

Urban housing renewal atau peremajaan lingkungan perumahan yang telah dilakukan oleh pemerintah Kota Surabaya di Urip Sumoharjo dan juga Sombo karena latar belakang yang berbeda. Peremajaan di Urip Sumoharjo dilakukan karena adanya insiden kebakaran yang terjadi sekitar tahun 80an. Sedangkan peremajaan di Sombo dilakukan karena kondisi lingkungan perumahan di kawasan tersebut sangat kumuh. Akan tetapi, kedua lokasi tersebut merupakan tanah milik Pemerintah Kota Surabaya sehingga oleh Pemerintah Kota Surabaya melakukan peremajaan dengan menggantikan hunian tapak yang ada menjadi hunian vertikal atau rumah susun berstatus sewa.

Dari hasil evaluasi mengenai penilaian terhadap tujuan *urban housing renewal* dan pembangunan berkelanjutan di kedua lokasi penelitian menunjukkan bahwa masih banyak terdapat kekurangan baik pada aspek ekologi, sosial, budaya maupun ekonomi. Kekurangan yang masih terjadi seperti kurangnya pemanfaatan energi pasif, pengolahan limbah cair dan juga sampah yang masih belum dilakukan, masih terdapat penggunaan material bangunan yang tidak ramah lingkungan, masih ada fasilitas yang belum terpenuhi seperti tempat jemur pakaian, inklusivitas masih kurang, integritas dengan usaha domestik yang belum tertata dan juga kurangnya kesadaran penghuni untuk menjaga kebersihan lingkungannya.

Oleh karena banyaknya kekurangan yang terjadi pasca peremajaan maka dirumuskan konsep pelaksanaan *urban housing renewal* yang berkelanjutan yaitu : (1) Memperbaiki lingkungan kumuh tanpa merelokasi dengan meningkatkan kualitas ekologi, sosial, budaya dan ekonomi yang berkelanjutan dengan partisipasi masyarakat sebagai kekuatan utama; dan (2) Mengintegrasikan peranan pemerintah, swasta, LSM dan masyarakat dalam usaha peremajaan lingkungan perumahan yang berkelanjutan.

Dalam pelaksanaan *urban housing renewal*, masyarakat harus dilibatkan secara penuh dalam proses perencanaan, perancangan, pelaksanaan dan evaluasi hasil peremajaan tersebut. Untuk mencapai rumusan konsep tersebut, hal utama yang harus diperhatikan adalah desain bangunan dimana desain bangunan dapat mempengaruhi keempat aspek pembangunan berkelanjutan. Konsep desain bangunan yang harus diterapkan dalam perencanaan *urban housing renewal* adalah yang ramah lingkungan, mampu menciptakan inklusivitas sosial masyarakat, memiliki nilai ekonomi dan responsif terhadap budaya masyarakat setempat.

Secara ekologi desain bangunan harus dapat memanfaatkan energi pasif untuk menekan pembiayaan energi aktif serta harus menggunakan material yang ramah lingkungan. Selain memberikan dampak terhadap lingkungan juga berdampak terhadap sosial masyarakat. Secara sosial, desain bangunan dapat mempengaruhi inklusivitas dan kohesivitas dari masyarakat dalam membentuk *'bonding'* dalam masyarakat yang kemudian hal ini dapat memberikan rasa aman dan nyaman. Secara budaya, desain bangunan yang responsif terhadap budaya juga akan mempengaruhi aspek sosial masyarakat. Sedangkan secara ekonomi, desain hunian yang dapat memberikan kesempatan bagi penghuni untuk mengadakan usaha yang dekat dari unit huniannya. Selanjutnya masyarakat berpartisipasi dalam manajemen pengelolaan bangunan pasca peremajaan yaitu dengan memberdayakan masyarakat dalam perawatan dan atau perbaikan bangunan, pengadaan dan perawatan RTH, daur ulang sampah dan limbah cair, dan lainnya. Kegiatan-kegiatan tersebut tidak hanya berdampak terhadap aspek ekologi, namun juga terhadap aspek sosial, budaya dan juga ekonomi.

Untuk dapat menerapkan konsep tersebut membutuhkan strategi-strategi dimana strategi-strategi tersebut dijabarkan dalam tiap aspek pembangunan berkelanjutan. Dari hasil perumusan strategi tersebut dapat disimpulkan bahwa antara strategi satu dengan yang lain walaupun berada dalam aspek berbeda namun saling berhubungan satu sama lain. Untuk dapat mewujudkan konsep yang telah dirumuskan, strategi yang perlu untuk diterapkan adalah (1) melakukan sosialisasi terlebih dahulu kepada penghuni mengenai program peremajaan yang akan dilakukan dan juga mensosialisasikan perihal kehidupan di rusun; (2) Perlu dilakukan kesepakatan mengenai sistem ganti rugi, biaya sewa yang diwajibkan

kepada penghuni dan keberlanjutan dari rumah susun tersebut di masa depan; (3) masyarakat diikutsertakan secara penuh baik pada saat perencanaan, pelaksanaan dan juga evaluasi pasca peremajaan. Dan juga masyarakat perlu untuk dilibatkan dalam hal perawatan rusun untuk menciptakan *sense of belonging* penghuni; (4) desain bangunan disesuaikan dengan kondisi tapak dan lingkungan sebagai pertimbangan untuk memanfaatkan pencahayaan dan penghawaan alami secara optimal. Selain itu juga jarak antara blok rusun dan bentuk siteplan juga dapat mempengaruhi; (5) siteplan harus didesain dengan menciptakan ruang-ruang yang menjadi magnet sebagai ruang bersama, dengan demikian kohesivitas dan inklusivitas masyarakat dapat tercipta. Selain itu juga dengan adanya ruang bersama tersebut juga masyarakat dapat saling mengawasi untuk menjaga keamanan Bersama; (6) desain bangunan harus responsif terhadap kebudayaan masyarakat dimana kebudayaan yang dimaksud tidak hanya sekedar pada hal-hal yang biasa terlihat namun juga perlu melakukan pendekatan secara langsung yaitu melalui wawancara; (7) mengurangi keterlibatan pihak luar seperti petugas kebersihan untuk menjaga kebersihan lingkungan rusun melainkan memberdayakan masyarakat setempat dengan memberikan pendidikan baik kepada anak-anak maupun orang dewasa untuk saling menjaga kebersihan lingkungan bersama; (8) melakukan sosialisasi dan juga implementasi nyata mengenai daur ulang sampah dan juga air limbah untuk mengurangi beban lingkungan; serta (9) area untuk kegiatan usaha dagang tidak hanya dipusatkan hanya pada satu titik namun disetiap blok rusun harus tetap ada. Tata letaknya disesuaikan dengan jenis usaha dagang yang dilakukan oleh penghuni.

Selain itu, agar konsep dan strategi tersebut dapat tercapai, peran antara penghuni, pemerintah, LSM dan swasta dalam pelaksanaan *urban housing renewal* yang berkelanjutan harus terintegrasi dengan baik.

6.2 Saran

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah melakukan penelitian dalam hal pembiayaan pelaksanaan peremajaan lingkungan hunian dalam hal kerjasama pemerintah-swasta. Karena dalam hal pelaksanaan peremajaan lingkungan hunian tanpa relokasi yang bertransisi dari hunian tapak ke hunian vertikal membutuhkan

biaya yang cukup mahal, sehingga bagaimana peremajaan tersebut dapat dilakukan dan berkelanjutan dengan pembiayaan yang terjangkau namun layak untuk dihuni oleh masyarakat tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Adenuga, O., Olufowobi, V., & Raheem, A. (2010). Effective Maintenance Policy as A Tool for Sustaining Housing Stock in Downturn Economy. *Journal of Building Performance*, 1(1). Diambil kembali dari <http://journalarticle.ukm.my/2524>
- Adhim, A., & Dani, H. (2014). *Analisis Biaya Infrastruktur Perumahan di Wilayah Surabaya Timur*. Universitas Negeri Surabaya, Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Surabaya. Diambil kembali dari <http://ejournal.unesa.ac.id/article/8985/47/article.pdf>
- Anggita, C. (2013). Penanganan Perumahan Tidak Layak Huni di Wilayah Pantai Kabupaten Kutai Kertanegara, Kalimantan Timur. *Info Teknik*, 14(1), 1-14.
- AO, Y., LM, O., & KO, P. (2013). Socio-Cultural Challenges to Urban Renewal in Ile-Ife, Nigeria. 2(1), 10-18. Diambil kembali dari <http://onlineresearchjournals.org/OJAA/pdf/2013/mar/Yoade%20et%20al.pdf>
- Awadalla, H. I. (2013). Health Effect of Slums : A Consequence of Urbanization. *Scholarly Journal of Medicine*, 3(1), 7-14. Dipetik September 9, 2016, dari <http://scholarly-journals.com/SJM>
- Blessi, G. T. (2012). New Trajectories in Urban Regeneration Processes : Cultural Capital as Source of Human and Social Capital Accumulation - Evidence from the Case of Tohu in Montreal. *Journal of Cities*, 29(6), 397407. doi:10.1016/j.cities.2011.12.001
- Boeree, C. G. (2006). *Abraham Maslow : Personality Theories*. Shippensburg University, Psychology Departement.
- Bundit, L., & Kusumadewi, T. V. (2015). Energy Efficiency Improvement ad CO2 Mitigation in Residential Sector : Comparison between Indonesia and

- Thailand. *Energy Procedia*(79), 994-1000.
doi:10.1016/j.egypro.2015.11.599
- Burns, D., Heywood, F., Taylor, M., Wilde, P., & Wilson, M. (2004). *Making Community Participation Meaningful. A Handbook for Development and Assesment*. Great Britain: The Policy Press.
- Butar Butar, D. C. (2012). Penataan Lingkungan Permukiman Kumuh di Wilayah Kecamatan Semampir Kota Surabaya Melalui Pendekatan Partisipasi Masyarakat. *Jurnal Teknik POMITS*, 1(1), 1-6.
- Conant, J. (2005). *Sanitation and Cleanliness for a Healthy Environment*. USA: The Hesperian Foundation.
- Couch, C., Sykes, O., & Borstinghaus, W. (2011). Thirty years of Urban Regeneration in Britain, Germany, and French : The Importance of Context and Path Dependency. *Progress in Planning*(75), 1-52.
doi:10.106/j.progress.2010.12.001
- Cross, J. E. (2012). *What is Sense of Place?* Colorado State University, Departement of Sociology, Colorado.
- Currie , H., Fitzpatrick, S., Pawson, H., Kintrea, K., Rosengard, A., & Tate, J. (2001). *Good Practice in Housing Management : A Review of the Literature*. The Scottish Executive Central Research Unit. Edinburgh: The Stationary Office.
- Darjosanjoto, E. T. (2006). *Penelitian Arsitektur di Bidang Perumahan dan Permukiman*. SURabaya: ITS Press.
- DeLaTorre, A. (2013). *Sustainable, Affordable Housing for Older Adults : A Case Study of Factors that Affect Development in Portland, Oregon*. PDXScholar, Portland State University.
- Denzin, N., & Lincoln, Y. (1994). *Handbook of Qualitative Research*. Sage Publication.

- Eastgate, J. (2014). Issues for Tenants in Public Housing Renewal Projects : Literature Research Findings. *Shelter NSW*.
- Easthope, H., & McNamara, N. (2013). *Measuring Social Interaction and Social Cohesion in a High Density Urban Renewal Area : The Case of Green Square*. Research Report, University of New South Wales, City Future Research Center, Sydney.
- Egan, M., Katikireddi, S., Kearns, A., Tannahill, C., Kalacs, M., & Bond, L. (2013). Health Effects of Neighborhood Demolition and Housing Improvement : A Prospective Controlled Study of Natural Experiments in Urban Renewal. *Research and Practice*, 103(6), e47-e53.
- Evans, G., & Shaw, P. (2004). *The Contribution of Culture to Regeneration in the UK : A Review of Evidence*. Research Report, London Metropolitan University, Departement for Culture Media and Sport, London.
- Francis, J. (2012). Creating Sense of Community : the Role of Public Space. *Journal of Environmental Psychology*, 32, 401-409. doi:10.1016/j.jenvp.2012.07.002
- Frick, H., & Mulyani, T. H. (2006). *Arsitektur Ekologis*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius & Soegijapranata University Press.
- Gibson, R. B., Agnolin, J., Hassan, S., Lawrence, D., Robinson, J. B., Tansey, J., . . . Whitelaw, G. S. (2001). *Spesification of Sustainability-based Environmental Assessment Decision Criterisia and Implications for Determining "Significance" in Environmental Assessment*. Research Report, Department of Environmental and Resource Studies, University of Waterloo, Research Affiliate, Sustainable Development Research Institute, University of British Columbia.
- Gregson, R., & Court , L. (2010). *Building Healthy Communities : A Community Empowerment Approach*. London: Community Development Foundation.

- Groat, L., & Wang, D. (2013). *Architectural Research Methods 2nd Edition*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
- Handrianto, D. (1996). Peremajaan Permukiman dengan Pendekatan Pembangunan yang Bertumpu pada Masyarakat sebagai Alternatif Penanganan Permukiman Kumuh. *Jurnal PWK*(22), 58-69.
- Hardiman, G. (2009). The Positive Impact of WalkUp Flat Building to Improve the Quality of Slum Area. *Seminar 'Slum Upgrading in Urban Area'* (hal. 1-7). Surakarta: PWK FT UNS Surakarta.
- Hartatik, Setijanti, P., & Nastiti, S. (2010). Peningkatan Kualitas Hidup Penghuni di Rusunawa Urip Sumoharjo Pasca-Redevelopment. *Seminar Nasional Perumahan Permukiman dalam Pembangunan Kota*.
- Haryono, T. J. (1999). Dampak Urbanisasi Terhadap Masyarakat di Daerah Asal. *Masyarakat, Kebudayaan dan Politik*, (Th XII, No.4), 67 - 78.
- Heidari, A. A., Hashemnezhad, H., & Yazdanfar, S. A. (2013). Between Sense and Attachment : Comparing the Concepts of Place in Architectural Studies. *Malaysia Journal of Society and Space*, 9(1), 96 - 104. Diambil kembali dari [http://www.ukm.edu.my/geografia/images/upload/11.geografia-jan%202013-hashem-edam\(96-104\)1.pdf](http://www.ukm.edu.my/geografia/images/upload/11.geografia-jan%202013-hashem-edam(96-104)1.pdf)
- Hodgson, K., & Ann, K. (2011). The Role of Arts and Culture in Planning Practice. (M. C. Dwyer, Penyunt.) *Arts and Culture Briefing Papers*. Diambil kembali dari www.planning.org
- Intelligent Energy Europe. (2012). *Very Low-Energy House Concepts in North European Countries*. North Pass.
- Ismail, I. (2012). *Ekspresi Nilai-nilai Keislaman dalam Melestarikan Budaya Pembangunan Lingkungan Binaan*. Fakultas Teknik. Universitas Gadjah Mada, Jurusan Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Yogyakarta.

- Karlina, N., & Muharam, R. S. (2015). Rusunawa Management Policy in Order to Improve the Welfare of People in West Java Province (Study in Bandung and Cimahi). *International Journal of Science and Research*, 4(10). Dipetik Mei 17, 2016, dari www.ijsr.net/archieve/v4i10/SUB159072pdf
- Kellett, P., & Tipple, G. (2002). Home-Based Enterprise and Housing Policy : Evidence from India and Indonesia. *ENHR*, (hal. 1-22). Vienna.
- Kisnarini, R. (2015). *Functionality and Adaptability of Low Cost Apartement Space Design. A Case of Surabaya Indonesia*. PhD Thesis, Eindhoven University of Technology, The Netherlands.
- Kiswanto, E. (2016). *Perilaku Hemat Listrik*. Policy Brief, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Kiswanto, E., & Pitoyo, A. J. (2016a). *Gunakan Air Secara Bijak Ciptakan Perilaku Hemat Air*. Policy Brief No. 23, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Koentjaraningrat. (1990). *Sejarah Teori Antropologi*. Jakarta: UI Press.
- Kohler, N. (2003). Cultural Issues for a Sustainable Built Environment. Dalam R. J. Cole, & R. Lorch (Penyunt.), *Buildings, Culture and Environment (Informing Local and Global Practices)* (hal. 83-108). Blackwell Publishing.
- Kusumaningrum, D., & Warmadewanthi, I. (2010). Evaluasi Prasarana Lingkungan Rumah Susun di Surabaya (Studi Kasus : Rusunawa Urip Sumoharjo). *Seminar Nasional Aplikasi Teknologi Prasarana Wilayah*.
- Lateef, O. A., Khamidi, M. F., & Idrus, A. (2010). Building Maintenance Management in a Malaysian University Campuses. *Australasian Journal of Construction Economics and Buildings*, 10(1/2), 76-89.
- Lechner, N. (2007). *Heating. Cooling. Lighting*. (S. Siti, Penerj.) Jakarta: PT Raja Grafindo.

- Lee, G., & Chan, E. (2006). Effective Approach to Achieve Sustainable Urban Renewal in Densely Populated Cities. *Postgraduate Conference Built Environment & Information Technologies* (hal. 617-628). Ankara: 1st International CIB.
- Looman, R. (2015). *Climate-Responsive Building*. TU Delft, Rijkdienst voor Ondernemend, Nederland.
- Marshal, C., & Rossman, G. B. (1995). *Designing Qualitative Research*. Sage Publication.
- Marsoyo, A., & Astuti, W. (2014). The Prospect of Poor Home-Based Enterprises in Yogyakarta. *Space for the Next Generation*. Yogyakarta: 2nd ICIAP.
- Marsoyo, A., & Astuti, W. K. (2015). The Prospect of Poor Home-Based Enterprise in Yogyakarta. *2nd ICIAP "Space for the Next Generation"* (hal. 1-8). Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Marwati, G. (2008). Peremajaan Permukiman Melalui Keswadayaan Masyarakat (Membangun dengan Potensi Masyarakat di Cigugur Tengah, Cimahi, Jawa Barat). *Jurnal Permukiman*, 3(1), 66-78.
- McClean-Conner, P. (2009). *Energy Efficiency : Principles and Practices*. Oklahoma: Pennwell Corporation.
- Meagher, K. (2013). *Between Resilience and Vulnerability : Understanding Africa's Informal Economy in the Positive (Draft)*. 19th Annual Research Workshop of REPOA, Dar es Salaam.
- Murbiantoro, T., Ma'arif, M. S., Sutjahjo, S. H., & Saleh, I. (2009). Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan. *Jurnal Permukiman*, 4(2), 72-87.
- Mutlu, E. (2009). *Criteria for a "Good" Urban Renewal Project : the Case of Kandifekale Urban Renewal Project*. Master Thesis, Izmir Institute of Technology, School of Engineering and Science, Izmir, Turkey.

- NIUA (National Institute of Urban Affairs). (2015). *Urban Sanitation*. India.
- Oh, B. K., Park, J. S., Choi, S. W., & Park, H. S. (2016). Design Model for Analysis of Relationships Among CO2 Emissions, Cost, and Structural Parameters in Green Building Construction with Composite Columns. *Energy and Buildings*(118), 301-315. doi:10.1016/j.enbuild.2016.03.015
- Oktaviansyah, E. (2012). Penataan Permukiman Kumuh Rawan Bencana Kebakaran di Kelurahan Lingkas Ujung Kota Tarakan. *Journal Tata Kota dan Daerah*, 4(2).
- Pamungkas. (2010). *Kriteria Kepuasan Tinggal Berdasarkan Respon Penghuni Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta*. Universitas Diponegoro, Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Semarang.
- Pancawati, S. (2013). *Improving Service Quality of Public Housing (Case Study of Rusunawa Implementation Program in Kudus, Central Java, Indonesia)*. Master Thesis, Ritsumeikan Asia Pacific University, Master of Science in International Cooperation Policy, Beppu, Jepang.
- Pemerintah Kota Surabaya. (2014). *Laporan Akhir Identifikasi Rumah Susun Sederhana Sewa di Surabaya*. Badan Perencanaan Pembangunan Kota, Surabaya.
- Perumnas. (2012). *Menuju Perumnas Baru*. Perumnas.
- Prayitno, B. (2000). Continuous Customization of Indonesian Vernacular Urban Housing. *Continous Customization in Housing*, (hal. 433 - 440). Japan.
- Pretty, G., Bishop, B., Fisher, A., & Sonn, C. (2006). Psychological Sense of Community and Its Relevance to Well-Being and Everyday Life in Australian.
- Putera, Y. A. (2014). Ambiguitas Ruang Kampung Pluis dalam Perspektif Privat-Publik. *E-Journal Graduate Unpar*, 1(2), 101-110.

- Putra, A. D. (2014). *Persepsi Pemanfaatan Lahan Fasilitas Umum dan Lahan Terbuka sebagai Ruang Interaksi Antar Warga Komplek Perumahan*. Universitas Atma Jaya, Arsitektur, Yogyakarta.
- Queensland University of Technology. (t.thn.). *Sense of Community*. Northshore Development Group.
- Rahardjo, H. A., Suryani, F., & Trikariastoto, S. T. (2014). Key Success Factors for Public Private Partnership in Urban Renewal in Jakarta. *IACSIT International Journal of Engineering and Technology*, 6(3), 217-219. doi:10.7763/IJET.2014.V6.699
- Rahardjo, S. (2009). Mencegah Kejahatan dengan Arsitektur. Dalam E. Budihardjo, E. Darmawan, & E. Purwanto (Penyunt.), *Percikan Pemikiran Para "Begawan" Arsitek Indonesia Menghadapi Tantangan Globalisasi* (hal. 55-58). Bandung, Indonesia: PT. Alumni.
- Rapoport, A. (1998). Using Culture in Housing Design. *Housing and Society*, 25(1&2), 1-20.
- Rapoport, A. (2005). *Culture, Architecture, and Design*. Locke Science Publishing Company, Inc.
- Rolalisasi, A., Santosa, H., & Ispurwono, S. (2013). Social Capital of Urban Settlement. *Psychology and Behavioral Sciences*, 2(3), 83-88. doi:10.11648/J.PBS.20130203.11
- Rosilawati, H., Setijanti, P., & Noerwasito, V. T. (2016). Community Economic Improvement on Flats Based on Sustainable Housing Concept. *International Journal of Engineering Research*, 5(1), 42-45.
- Samuels, R., & Judd, B. (2002). *Public Housing Estate Renewal-Interventions and the Epidemiology of Victimisation*. Research Report, UNSW, AHURI Research Center, Sydney.

- Sativa, Anisa, & Wahyuni, A. E. (2007). Ruang Berkumpul di Kampung Kauman Yogyakarta. *NALARs*, 6(1), 81-95.
- Share The World's Reseources. (2010). *The Seven Myths of Slums. Challanging Popular Prejudices about the World's Urban Poor*. United Kingdom: Share The World's Reseources.
- Sholichin, Y. P. (2012). *Pengaruh Material Dinding Terhadap Nilai OTTV pada Berbagai Orientasi Bangunan*. Master Thesis, Universitas Indonesia, Departemen Arsitektur, Jakarta.
- Siagian, I. S. (2005). *Bahan Bangunan yang Ramah Lingkungan*. USU. e-USU Repository.
- Silas, J. (1989). *Laporan Pelaksanaan KIP dan Rumah Susun Sewa di Kotamadya Surabaya dalam Rangka Kunjungan MENPERA dan Kelompok Kerja di Surabaya*. Surabaya.
- Silas, J. (2016). *Perumahan dalam Jejak Paradoks*. Surabaya, Indonesia: Lab. Perumahan dan Permukiman ITS.
- Suasmini, I. D. (2011). Pertimbangan dalam Penentuan Lantai Untuk Rumah Tinggal.
- Suhaeni, H. (2010). Tipologi Kawasan Perumahan dengan Kepadatan Penduduk Tinggi dan Penanganannya. *Jurnal Permukiman*, 5(3).
- Sunarti, E. (2011). Partisipasi Masyarakat dalam Pembangunan Masyarakat.
- Tannerfeldt, G., & Ljung, P. (2006). *More Urban Less Poor*. Earthscan.
- Tanuwidjaja, G., Mulyono, L. A., & Silvanus, D. C. (2013). Desain RUMah Heinz Frick yang Ramah Lingkungan dan Terjangkau. *Jurnal Arsitektur TESA*.
- Thomson, H., Petticrew, M., & Douglas, M. (2003). Health Impact Assessment of Housing Improvements Incorporating Research Evidence. *Public Health and Practice*, 57, 11-16.

- Turner, J. F. (1976). *Housing by People*. London: Marion Boyards.
- Tutuko, P., & Shen, Z. (2014). Vernacular Pattern of House Development for Home-based Enterprises in Malang, Indonesia. *International Review for Spatial Planning and Sustainable Development*, 2(3), 63-77. doi:http://dx.doi.org/10.14246/irspsd.2.3_64
- U.S EnvironmentalProtectionAgency. (2010). *EPA*. Diambil kembali dari <http://www.epa.gov/greenbuilding/pubs/about.htm>
- Ulum, S. M., Mustikawati, T., & Ridjal, A. M. (2015). Koridor kampung Kota Sebagai Ruang Komunikasi Informal. *Jurnal Mahasiswa Arsitektur*, 3(1).
- UN-AIDS. (2010). An Introduction to Triangulation.
- UN-ESCAP & UN-HSP. (2008). *Perumahan Kaum Miskin di Kota-Kota Asia*. UN-ESCAP & UN-HABITAT.
- UN-HABITAT. (2012). *Sustainable Housing for Sustainable Cities. A Policy Framework for Developing Countries*.
- UN-HABITAT. (2014). *The Right to Adequate Housing*. United Nations High Commissioner for Human Rights. Geneva: UN-HABITAT. Dipetik Oktober 11, 2016
- UNU-IWEH. (2010). *Sanitation as a Key o Global Health.Voices from the Field*. Canada: The United Nation Univesity.
- Uwadiogwu, B. O. (2015). Urban Renewal and Security Issues. *British Journal of Environmental Sciences*, 3(2), 21-32.
- Wile, I. S. (2015). Sociological Aspects of Housing. *American Journal of Public Health*, 10(4), 327-331. doi:10.2015/AJHP.10.4.327
- Wiranegara, H. W., Wirutomo, P., Moersidik, S. S., & Suganda, E. (2013). A Model of Environmental Harmony Towards Sustainable Walk-Up Flats

- Community in Kemayoran Jakarta. *Humanities and Social Sciences*, 3(11), 1-11.
- Wirawati, S. (2011). Penggunaan Teknologi Bahan Inaktif pada Pembangunan Berkelanjutan. *Prosiding Seminar Nasional AvoER ke 3*, (hal. 186-194).
- Yau, Y. S., & Chan, H. L. (2008). To Rehabilitation or Redevelope? A Study of the Decision Criteria for Urban Regeneration Projects. *Journal of Place Management and Development*, 272-291. doi:10.1108/1753833081911262
- Yudohusodo, S., Salam, S., Djokardi, D., Sardjono, Suyono, Subagio, W., . . . Soedarmadi. (1991). *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. (S. Yudohusodo, & S. Salam, Penyunt.) Jakarta: INKOPPOL, Unit Percetakan Bharakerta.
- Yulianita, Y. (2012). *Partisipasi Masyarakat dalam Pelaksanaan Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat (PNPM) Mandiri Perkotaan di Kota Solok*. Master Thesis, Universitas Andalas, Program Pasca Sarjana, Padang.
- Yusuf, A. M. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Zamolyi, F., & Zamolyi, A. (2005). Documenting Traditional Architecture and Settlement Structure in Eastern Indonesia. A Base for Determining Indigenous Livelihood System Sustainability and Durability of Traditional Housing Structure in the Case of Natural Catastrophes. *CIPA XX International Symposium*. Torino, Italy.
- Zheng, Helen Wei et al. (2014). A Review of Recent Studies on Sustainable Urban Renewal. *Habitat International* 41, 272-279. doi:10.1016/j.habitatint.2013.08.006

Halaman ini sengaja dikosongkan

LAMPIRAN

Lampiran 1. Aspek Penelitian pada tujuan UHR di rusunawa

Aspek	Kriteria	Sumber	Faktor	Kategorisasi
Kualitas Lingkungan Perumahan	Lingkungan Perumahan	Maslow (dalam Pamungkas, 2010)	Perbandingan kondisi fisik lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> - Teratur tapi rapi - Teratur dan tidak padat - Tidak teratur tapi tidak padat - Tidak teratur dan padat
	Prasarana		Perbandingan kelayakan drainase	<ul style="list-style-type: none"> - Layak - Kurang layak - Tidak layak
			Sumber air bersih untuk mandi dan mencuci	<p>Kampung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sumur umum - Sumur pribadi - PDAM pribadi - PDAM beli <p>Rusun</p> <ul style="list-style-type: none"> - PDAM rusun - PDAM beli
			Sumber air bersih untuk minum dan memasak	<p>Kampung</p> <ul style="list-style-type: none"> - PDAM pribadi - PDAM beli - Air isi ulang - Air galon non-isi ulang <p>Rusun</p> <ul style="list-style-type: none"> - PDAM Rusun - PDAM beli - Air isi ulang - Air galon non-isi ulang
			Perbandingan kondisi air bersih	<ul style="list-style-type: none"> - Bersih - Keruh - Tercemar
			Perbandingan kondisi jalan lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> - Memadai - Kurang memadai - Tidak memadai

			Jenis penutup jalan lingkungan di kampung	<ul style="list-style-type: none"> - Aspal - Paving - Plesteran - Tanah
			Kepemilikan meteran listrik	<ul style="list-style-type: none"> - Listrik pribadi - Listrik numpang
	Sarana		Perbandingan ketersediaan sarana : pendidikan, kesehatan, ruang terbuka hijau, tempat bermain anak, sarana olahraga.	<ul style="list-style-type: none"> - Tersedia - Tidak tersedia
			Ketersediaan kamar mandi saat di kampung	<ul style="list-style-type: none"> - KM pribadi - KM numpang - KM umum
			Ketersediaan toilet saat di kampung	<ul style="list-style-type: none"> - Toilet numpang - Toilet pribadi - Toilet umum
Hunian yang layak			Jenis hunian	<ul style="list-style-type: none"> - Permanen - Semi-permanen - Non-permanen
			Perbandingan kelayakan hunian secara fisik	<ul style="list-style-type: none"> - Layak - Kurang layak - Tidak layak
	Kesesuaian hunian dan ketersediaan fasilitas kelayakan hunian		Luas rumah kampung vs rusun	<ul style="list-style-type: none"> - Luas rumah kampung < luas unit rusun - Luas rumah kampung > dari unit rusun - Luas rumah kampung = unit hunian rusun
			Perbandingan kesesuaian luas hunian	<ul style="list-style-type: none"> - Sesuai - Kurang sesuai - Tidak sesuai
			Perbandingan kenyamanan menghuni	<ul style="list-style-type: none"> - Nyaman - Kurang nyaman - Tidak nyaman
Meningkatkan Kualitas Sosial Masyarakat	Interaksi sosial masyarakat		Perbandingan interaksi sosial masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> - Sangat baik - Kurang baik - Tidak baik
			Perbandingan keamanan lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> - Aman - Kurang aman - Tidak aman
	Sarana sosial		Perbandingan tempat berinteraksi	<ul style="list-style-type: none"> - Kampung - Gang kampung - Teras rumah

				<ul style="list-style-type: none"> - Balai RW - Warung - Lapangan - Lainnya Rusun <ul style="list-style-type: none"> - Selasar rusun - Dalam unit rusun - Dapur - Lapangan - Warung - Lainnya
			Tempat kegiatan kemasyarakatan	Kampung <ul style="list-style-type: none"> - Gang kampung - Rumah - Lapangan - Masjid - Lainnya Rusun <ul style="list-style-type: none"> - Selasar rusun - Unit rusun - Balai RW - Lapangan rusun/parkir - Lainnya
Meningkatkan Ekonomi Masyarakat	Usaha yang diadakan masyarakat		Perbandingan Kepemilikan usaha	<ul style="list-style-type: none"> - Warung - Kios klontong - Usaha rumahan (menjahit, kue, dsb) - Tidak ada
			Perbandingan tempat melakukan kegiatan usaha	Kampung <ul style="list-style-type: none"> - Depan gang - Dalam rumah - Luar kampung tidak ada Rusun <ul style="list-style-type: none"> - Selasar rusun - Dalam lingkungan rusun - Luar rusun - Tidak ada

Sumber : Peneliti (berdasarkan hasil kajian pustaka), 2016

Lampiran 2. Aspek Penelitian Berdasarkan Pembangunan Berkelanjutan

Aspek	Kriteria	Sumber	Faktor	Indikator
Ekologi	Efisiensi Energi	Limmeechokchai & Kusumadewi, 2015	Penerangan alami	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak baik (1) - Kurang baik (2) - Cukup baik (3) - Sangat baik (4)
		Frick & Mulyani, 2006	Penghawaan alami	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak baik (1) - Kurang baik (2) - Cukup baik (3) - Sangat baik (4)
		Lechner, 2007		
		Frick & Mulyani, 2006	Pengelolaan air limbah dan air hujan	Ada/tidak
	Material Konstruksi	Wirawati, 2011 Tanuwidjaja <i>et al</i> , 2013 Artiningsih, 2012 Sholichin, 2012 Suasmini, 2011	Jenis material yang digunakan	<ul style="list-style-type: none"> - Dinding (batu bata merah, batako, bata ringan) - Lantai (keramik, plester, ubin) - Struktur Atap (kerangka kayu, kerangka baja ringan) - Penutup atap (asbes, genteng tanah liat, seng, genteng metal)
	Sanitasi	NIUA, 2015 Conant, 2005	Konstruksi septictank, kualitas pipa air bersih, kualitas pipa limbah, kualitas KM/WC, persampahan	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak baik (1) - Kurang baik (2) - Cukup baik (3) - Sangat baik (4)
			Daur ulang sampah	- Ada/tidak ada
Sosial	Partisipasi, Pemberdayaan, kesehatan, keamanan dan kesejahteraan penghuni	Slamet (1993) dalam Butar Butar (2012),	Partisipasi masyarakat	Demografi : Jenis kelamin Usia Tingkat pendidikan Penghasilan Pekerjaan

		Holil (dalam Butar Butar, 2012),		Bentuk partisipasi : Tenaga Keahlian Barang Uang
		Danny Burns <i>et al</i> (2004)		<ul style="list-style-type: none"> - Tidak aktif (1) - Kurang aktif (2) - Cukup aktif (3) - Sangat aktif (4)
		Samuels dan Judd (2002), (Rahardjo, 2009)	Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak aman (1) - Kurang aman (2) - Aman (3) - Sangat aman (4)
			Kelembaban ruang	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak lembab (1) - Kelembaban rendah (2) - Kelembaban Sedang (3) - Kelembaban tinggi (4)
	<i>Sense of Community, Sense of Place, Identitas</i>	Mcmillan dan Chavis (dalam Francis, 2012) Queensland University of Technology Pretty <i>et al</i> , 2006	Interaksi dengan penghuni selantai / beda lantai / beda blok	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak ada (1) - Jarang (2) - Sering (3) - Sangat Sering (4)
		Akbar, 2013 Cross (2012)	Kesadaran masyarakat tentang pentingnya menjaga kebersihan lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> - Sangat rendah (1) - Rendah (2) - Tinggi (3) - Sangat tinggi (4)
	Akses Infrastruktur dan ruang publik	UU perumahan dan Permukiman (2011)	Sarana : perniagaan, kesehatan, peribadatan, rekreasi, olahraga, taman/ruang terbuka	<p>Kualitas sarana</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak memadai (1) - Kurang memadai (2) - Memadai (3) - Sangat memadai (4) <p>Jarak</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sangat jauh (1) - Jauh (2) - Dekat (3) - Sangat dekat (4)
Budaya	Rumah yang responsif terhadap budaya	Rapoport (2005)	Sistem sosial	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang sosial dan kegiatannya
		Koentjaraningrat (1990)	Sistem tata budaya	<ul style="list-style-type: none"> • Simbol budaya
	Kreativitas Masyarakat	Graeme Evans (2004)	<i>Culture and regeneration</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ketersediaan hiburan lokal

		Graeme Evans (2004)	<i>culture regeneration</i> <ul style="list-style-type: none"> • Arisan • Gotong royong • kerja bakti • Pengajian • Posyandu 	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak ada (1) - Jarang (2) - Sering (3) - Sangat Sering (4)
Ekonomi	Hunian terjangkau bagi kelompok sosial berbeda	Turner (1976),	Keterjangkauan hunian	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi hunian • Lokasi tempat kerja <ul style="list-style-type: none"> - Sangat jauh 120 - >150 menit - Jauh 105 - >75 menit - Dekat 45 - > 15 menit - Sangat dekat 15 – 0 menit • Harga sewa <ul style="list-style-type: none"> - Tidak terjangkau (1) - Kurang terjangkau (2) - Terjangkau (3) - Sangat terjangkau (4)
	Hunian yang memadai untuk meningkatkan produktivitas kerja; menjamin hunian terintegrasi dengan tempat kerja	Turner (1976),	Faktor moneter	<ul style="list-style-type: none"> • Pendapatan : berpatokan dengan UMK Surabaya 2017 menurut SK Gubernur Jatim tanggal 1 November 2016 sebesar Rp 3.296.220,- <ul style="list-style-type: none"> - > UMK - < UMK - UMK • Pengeluaran • Pembiayaan untuk hunian • Fixed asset
		Turner (1976),	Faktor non-moneter	<ul style="list-style-type: none"> • Akses menuju tempat kerja • Akses dengan lingkungan sekitar • Lama tinggal
			pelatihan kerja & keterampilan	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak ada (1) - Jarang (2) - Sering (3) - Sangat Sering (4)



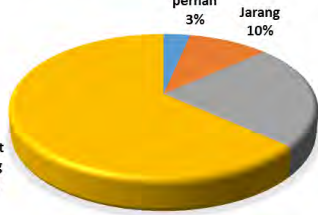
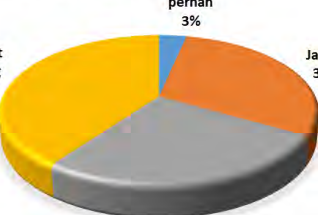
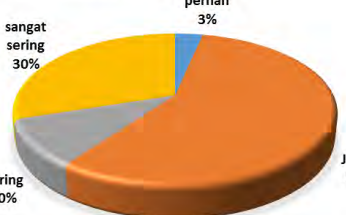

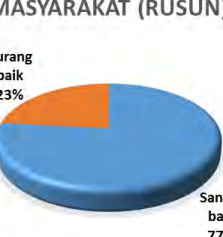
	Mendukung aktivitas ekonomi domestik dan kewirausahaan	Tipple, 1993; UN-HABITAT, 2006 dalam UN-HABITAT, 2012 Meagher, 2013 dalam Marsoyo dan Astuti, 2014	Home-Based Enterprises	<ul style="list-style-type: none"> • Jenis usaha domestik penghuni
	Manajemen dan Pemeliharaan Hunian	Lateef (2010) Adenuga (2010)	Pemeliharaan	<ul style="list-style-type: none"> • Perawatan hunian dan bangunan • Pelaku perawatan (penghuni / pengelola / pemkot) • Jenis perawatan • Jenis perbaikan
		The Chartered Institute of Housing (1999)(dalam Currie <i>et al</i> , 2001	Manajemen rusunawa	<ul style="list-style-type: none"> • Jenis pelayanan dari pengelola

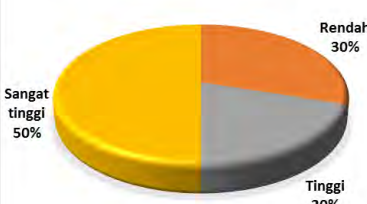
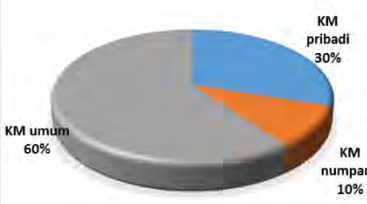
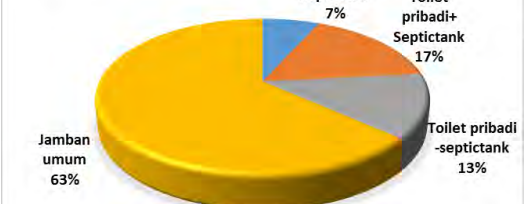
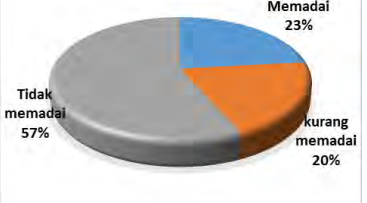
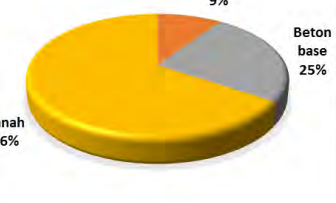
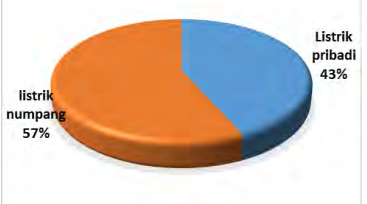
Sumber : Peneliti (berdasarkan hasil kajian pustaka), 2016

Lampiran 3. Gambar Diagram Hasil Olahan Data Survey di Rusunawa Urip Sumoharjo

ASPEK EKOLOGI																					
U.1	<div> <p>PENCAHAYAAN ALAMI</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Cukup baik</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Kurang baik</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Tidak baik</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div> <p>PENGHAWAAN ALAMI</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>53%</td> </tr> <tr> <td>Cukup baik</td> <td>37%</td> </tr> <tr> <td>Kurang baik</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Tidak baik</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	Sangat baik	50%	Cukup baik	40%	Kurang baik	7%	Tidak baik	3%	Kategori	Persentase	Sangat baik	53%	Cukup baik	37%	Kurang baik	10%	Tidak baik	0%
Kategori	Persentase																				
Sangat baik	50%																				
Cukup baik	40%																				
Kurang baik	7%																				
Tidak baik	3%																				
Kategori	Persentase																				
Sangat baik	53%																				
Cukup baik	37%																				
Kurang baik	10%																				
Tidak baik	0%																				
U.2	<p>PERBANDINGAN KETERSEDIAAN RTH KAMPUNG DG RUSUN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>rusun lebih terpenuhi</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>sama kurang terpenuhi</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>sama terpenuhi</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>sama tidak terpenuhi kampung lebih terpenuhi</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>sama tidak terpenuhi</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Persentase	rusun lebih terpenuhi	50%	sama kurang terpenuhi	27%	sama terpenuhi	6%	sama tidak terpenuhi kampung lebih terpenuhi	17%	sama tidak terpenuhi	0%								
Kategori	Persentase																				
rusun lebih terpenuhi	50%																				
sama kurang terpenuhi	27%																				
sama terpenuhi	6%																				
sama tidak terpenuhi kampung lebih terpenuhi	17%																				
sama tidak terpenuhi	0%																				
U.3 & U.4	<div> <p>KUALITAS KM/WC</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>53%</td> </tr> <tr> <td>Cukup baik</td> <td>44%</td> </tr> <tr> <td>Kurang baik</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div> <p>SEPTICTANK</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Cukup baik</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Tidak baik</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>Kurang baik</td> <td>7%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	Sangat baik	53%	Cukup baik	44%	Kurang baik	3%	Kategori	Persentase	Sangat baik	20%	Cukup baik	40%	Tidak baik	33%	Kurang baik	7%		
Kategori	Persentase																				
Sangat baik	53%																				
Cukup baik	44%																				
Kurang baik	3%																				
Kategori	Persentase																				
Sangat baik	20%																				
Cukup baik	40%																				
Tidak baik	33%																				
Kurang baik	7%																				

U.5	<div data-bbox="411 302 879 696"> <p>KUALITAS PIPA AIR BERSIH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td>Cukup baik</td> <td>37%</td> </tr> <tr> <td>Tidak baik</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="890 302 1358 696"> <p>KUALITAS PIPA LIMBAH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>47%</td> </tr> <tr> <td>Cukup baik</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Kurang baik</td> <td>23%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	Sangat baik	63%	Cukup baik	37%	Tidak baik	0%	Kategori	Persentase	Sangat baik	47%	Cukup baik	30%	Kurang baik	23%
Kategori	Persentase																
Sangat baik	63%																
Cukup baik	37%																
Tidak baik	0%																
Kategori	Persentase																
Sangat baik	47%																
Cukup baik	30%																
Kurang baik	23%																
U.6 & U.7	<div data-bbox="411 748 919 1167"> <p>PENGELOLAAN SAMPAH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="930 748 1410 1167"> <p>KONDISI DRAINASE (RUSUN)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Layak</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>Tidak layak</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Kurang layak</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	Sangat baik	100%	Kategori	Persentase	Layak	90%	Tidak layak	7%	Kurang layak	3%				
Kategori	Persentase																
Sangat baik	100%																
Kategori	Persentase																
Layak	90%																
Tidak layak	7%																
Kurang layak	3%																
ASPEK SOSIAL																	
U.8 & U.9	<div data-bbox="411 1254 879 1592"> <p>PARTISIPASI MASYARAKAT</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat aktif</td> <td>87%</td> </tr> <tr> <td>Cukup aktif</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Kurang aktif</td> <td>6%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="890 1254 1278 1592"> <p>KELEMBABAN RUANG</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tidak lembab</td> <td>87%</td> </tr> <tr> <td>Rendah</td> <td>13%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	Sangat aktif	87%	Cukup aktif	7%	Kurang aktif	6%	Kategori	Persentase	Tidak lembab	87%	Rendah	13%		
Kategori	Persentase																
Sangat aktif	87%																
Cukup aktif	7%																
Kurang aktif	6%																
Kategori	Persentase																
Tidak lembab	87%																
Rendah	13%																
U.10	<div data-bbox="719 1637 1102 1966"> <p>PERBANDINGAN KENYAMANAN KAMPUNG DG RUSUN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>sama nyaman</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>nyaman kampung</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>nyaman rusun</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	sama nyaman	90%	nyaman kampung	7%	nyaman rusun	3%								
Kategori	Persentase																
sama nyaman	90%																
nyaman kampung	7%																
nyaman rusun	3%																

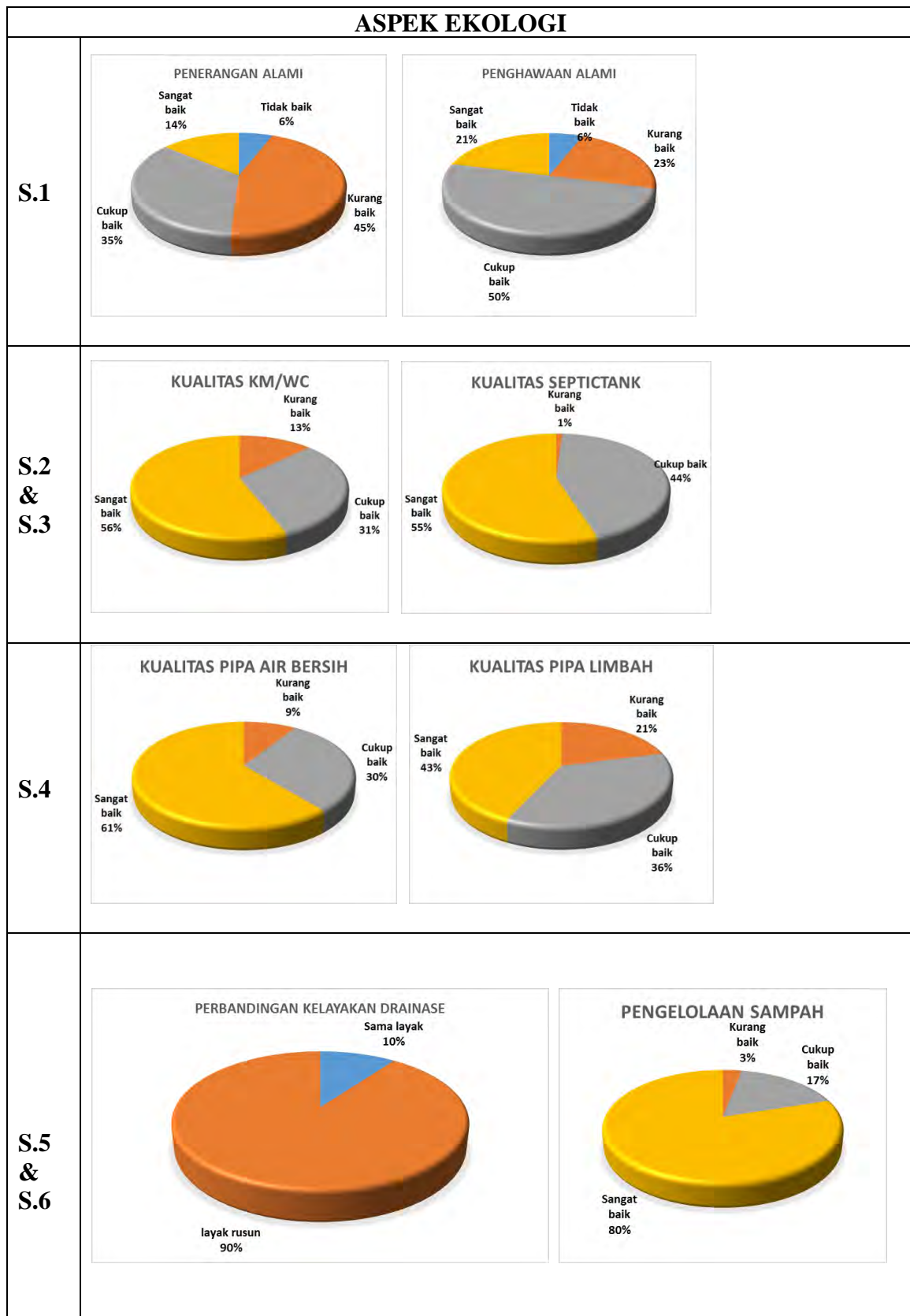
U.11	<div data-bbox="336 277 724 640"> <p>KEAMANAN (KAMPUNG)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aman</td> <td>97%</td> </tr> <tr> <td>Kurang aman</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="740 277 1128 640"> <p>KEAMANAN (RUSUN)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aman</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Kurang aman</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	Aman	97%	Kurang aman	3%	Kategori	Persentase	Aman	80%	Kurang aman	20%																		
Kategori	Persentase																														
Aman	97%																														
Kurang aman	3%																														
Kategori	Persentase																														
Aman	80%																														
Kurang aman	20%																														
U.12	<div data-bbox="389 703 809 1032"> <p>INTERAKSI PENGHUNI PER LANTAI</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>sangat sering</td> <td>64%</td> </tr> <tr> <td>Sering</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>Jarang</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Tidak pernah</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="820 703 1240 1032"> <p>INTERAKSI PER BLOK</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>sangat sering</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Jarang</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Sering</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>Tidak pernah</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="580 1039 1023 1368"> <p>INTERAKSI ANTAR BLOK</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jarang</td> <td>57%</td> </tr> <tr> <td>sangat sering</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Sering</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Tidak pernah</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	sangat sering	64%	Sering	23%	Jarang	10%	Tidak pernah	3%	Kategori	Persentase	sangat sering	40%	Jarang	30%	Sering	27%	Tidak pernah	3%	Kategori	Persentase	Jarang	57%	sangat sering	30%	Sering	10%	Tidak pernah	3%
Kategori	Persentase																														
sangat sering	64%																														
Sering	23%																														
Jarang	10%																														
Tidak pernah	3%																														
Kategori	Persentase																														
sangat sering	40%																														
Jarang	30%																														
Sering	27%																														
Tidak pernah	3%																														
Kategori	Persentase																														
Jarang	57%																														
sangat sering	30%																														
Sering	10%																														
Tidak pernah	3%																														
U.13	<div data-bbox="357 1420 676 1760"> <p>INTERAKSI SOSIAL MASYARAKAT (KAMPUNG)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="692 1420 1007 1760"> <p>INTERAKSI SOSIAL MASYARAKAT (RUSUN)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>77%</td> </tr> <tr> <td>Kurang baik</td> <td>23%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	Sangat baik	100%	Kategori	Persentase	Sangat baik	77%	Kurang baik	23%																				
Kategori	Persentase																														
Sangat baik	100%																														
Kategori	Persentase																														
Sangat baik	77%																														
Kurang baik	23%																														

<p>U.14</p>	<p>ENVIRONMENT AWARENESS</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat tinggi</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Tinggi</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Rendah</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Persentase	Sangat tinggi	50%	Tinggi	20%	Rendah	30%										
Kategori	Persentase																		
Sangat tinggi	50%																		
Tinggi	20%																		
Rendah	30%																		
<p>U.15</p>	<div> <div> <p>KAMAR MANDI SAAT DI KAMPUNG</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KM umum</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>KM pribadi</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>KM numpang</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div> <p>TOILET SAAT DI KAMPUNG</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jamban umum</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td>Toilet pribadi-septic tank</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>Toilet pribadi+septic tank</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Toilet numpang + Septictank</td> <td>7%</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div>	Kategori	Persentase	KM umum	60%	KM pribadi	30%	KM numpang	10%	Kategori	Persentase	Jamban umum	63%	Toilet pribadi-septic tank	13%	Toilet pribadi+septic tank	17%	Toilet numpang + Septictank	7%
Kategori	Persentase																		
KM umum	60%																		
KM pribadi	30%																		
KM numpang	10%																		
Kategori	Persentase																		
Jamban umum	63%																		
Toilet pribadi-septic tank	13%																		
Toilet pribadi+septic tank	17%																		
Toilet numpang + Septictank	7%																		
<p>U.16</p>	<div> <div> <p>KONDISI JALAN LINGKUNGAN (KAMPUNG)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tidak memadai</td> <td>57%</td> </tr> <tr> <td>Memadai</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>kurang memadai</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div> <p>JENIS PENUTUP JALAN LINGKUNGAN (KAMPUNG)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah</td> <td>66%</td> </tr> <tr> <td>Beton base</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Paving</td> <td>9%</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div>	Kategori	Persentase	Tidak memadai	57%	Memadai	23%	kurang memadai	20%	Kategori	Persentase	Tanah	66%	Beton base	25%	Paving	9%		
Kategori	Persentase																		
Tidak memadai	57%																		
Memadai	23%																		
kurang memadai	20%																		
Kategori	Persentase																		
Tanah	66%																		
Beton base	25%																		
Paving	9%																		
<p>U.17</p>	<p>KEPEMILIKAN METERAN LISTRIK (KAMPUNG)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>listrik numpang</td> <td>57%</td> </tr> <tr> <td>Listrik pribadi</td> <td>43%</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Persentase	listrik numpang	57%	Listrik pribadi	43%												
Kategori	Persentase																		
listrik numpang	57%																		
Listrik pribadi	43%																		
<p>ASPEK BUDAYA</p>																			


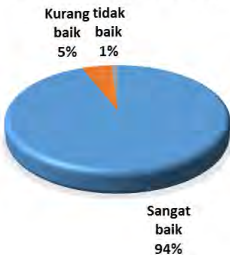
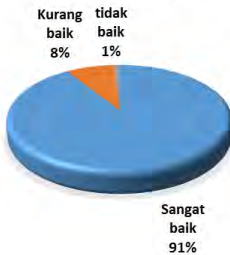
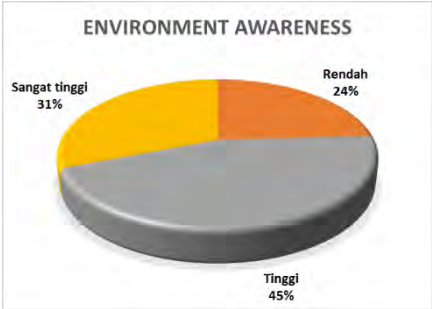


<p>U.18</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>SUMBER AIR BERSIH UTK MANDI & MENCUCI (KAMPUNG)</p> <p>Sumur umum 77%</p> <p>PDAM pribadi 20%</p> <p>Sumur pribadi 3%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>SUMBER AIR BERSIH UTK MINUM & MEMASAK (KAMPUNG)</p> <p>PDAM beli 80%</p> <p>PDAM Pribadi 20%</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>SUMBER AIR BERSIH UTK MINUM & MEMASAK (RUSUN)</p> <p>Air galon isi ulang 54%</p> <p>PDAM Rusun 24%</p> <p>Air galon non-isi ulang 22%</p> </div>
<p>U.19</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>MEMBANTU TETANGGA 1 BLOK</p> <p>sangat sering 70%</p> <p>Sering 20%</p> <p>Jarang 7%</p> <p>Tidak pernah 3%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>MEMBANTU HAJAT TETANGGA BEDA BLOK</p> <p>Jarang 37%</p> <p>sangat sering 30%</p> <p>Tidak pernah 13%</p> <p>Sering 20%</p> </div> </div>
<p>U.20 & U.21</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>KONDISI FISIK LINGKUNGAN KAMPUNG</p> <p>Tidak teratur dan padat 50%</p> <p>Teratur tapi padat 43%</p> <p>Teratur & tidak padat 7%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>RUSUN SOLUSI MENGATASI KUMUH</p> <p>Sangat setuju 87%</p> <p>Setuju 7%</p> <p>Tidak setuju 6%</p> </div> </div>

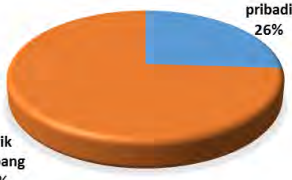
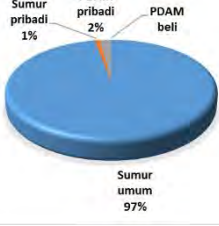
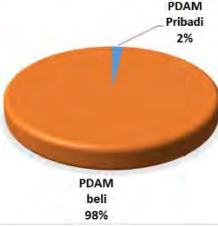
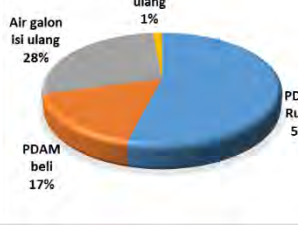

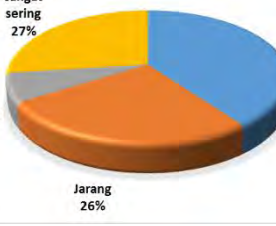


U.22	<div data-bbox="520 271 863 645"> <p>JENIS HUNIAN DI KAMPUNG</p> <p>Perma nen 27%</p> <p>Semi- perma nen 70%</p> <p>non- perma nen 3%</p> </div> <div data-bbox="879 271 1259 645"> <p>KONDISI FISIK HUNIAN (KAMPUNG)</p> <p>Layak 23%</p> <p>Kurang layak 77%</p> </div>
U.23	<div data-bbox="497 712 1211 1050"> <p>LUAS HUNIAN KAMPUNG VS RUSUN</p> <p>< luas unit rusun 36%</p> <p>> luas unit rusun 47%</p> <p>(=) luas unit rusun 17%</p> </div>
ASPEK EKONOMI	
U.24 & U.25	<div data-bbox="411 1144 825 1500"> <p>BIAYA SEWA TERJANGKAU</p> <p>Setuju 17%</p> <p>Kurang setuju 16%</p> <p>Tidak setuju 67%</p> </div> <div data-bbox="841 1144 1278 1500"> <p>PELATIHAN</p> <p>Sangat sering 3%</p> <p>Tidak ada 10%</p> <p>Sering 27%</p> <p>Jarang 60%</p> </div>
U.26	<div data-bbox="411 1556 1035 1930"> <p>UBR</p> <p>usaha berlanjut 17%</p> <p>usaha saat dirusun 13%</p> <p>usaha tidak berlanjut 7%</p> <p>Tidak ada usaha 63%</p> </div> <div data-bbox="1037 1556 1453 1930"> <p>TEMPAT MELAKUKAN USAHA (RUSUN)</p> <p>Selasar 29%</p> <p>tidak ada 65%</p> <p>luar rusun 6%</p> </div>

Lampiran 4. Gambar Diagram Hasil Olahan Data Survey di Rusunawa Sombo



	ASPEK SOSIAL
S.7 & S.8	<div> <p>PARTISIPASI MASYARAKAT</p> <p>Sangat aktif 97% Kurang aktif 3%</p> </div> <div> <p>KELEMBABAN RUANG</p> <p>Tidak lembab 67% Kelembaban tinggi 18% Kelembaban sedang 1% Kelembaban rendah 14%</p> </div>
S.9	<div> <p>TINGKAT KENYAMANAN DI KAMPUNG</p> <p>Nyaman 78% kurang nyaman 22%</p> </div> <div> <p>TINGKAT KENYAMANAN DI RUSUN</p> <p>Nyaman 93% Kurang nyaman 7%</p> </div>
S.10	<div> <p>KEAMANAN (KAMPUNG)</p> <p>Aman 97% Kurang aman 2% tidak aman 1%</p> </div> <div> <p>KEAMANAN (RUSUN)</p> <p>Aman 94% Kurang aman 6%</p> </div>
S.11	<div> <p>INTERAKSI PENGHUNI PER LANTAI</p> <p>sangat sering 61% Jarang 26% Sering 11% Tidak pernah 2%</p> </div> <div> <p>INTERAKSI PER BLOK</p> <p>Jarang 45% Tidak pernah 20% sangat sering 28% Sering 7%</p> </div>

	 <p>INTERAKSI ANTAR BLOK</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jarang</td> <td>49%</td> </tr> <tr> <td>Tidak pernah</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>sangat sering</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>Sering</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Persentase	Jarang	49%	Tidak pernah	24%	sangat sering	22%	Sering	5%						
Kategori	Persentase																
Jarang	49%																
Tidak pernah	24%																
sangat sering	22%																
Sering	5%																
S.12	<div>  <p>INTERAKSI SOSIAL MASYARAKAT (KAMPUNG)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>94%</td> </tr> <tr> <td>Kurang baik</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>tidak baik</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div>  <p>INTERAKSI SOSIAL MASYARAKAT (RUSUN)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sangat baik</td> <td>91%</td> </tr> <tr> <td>Kurang baik</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>tidak baik</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	Sangat baik	94%	Kurang baik	5%	tidak baik	1%	Kategori	Persentase	Sangat baik	91%	Kurang baik	8%	tidak baik	1%
Kategori	Persentase																
Sangat baik	94%																
Kurang baik	5%																
tidak baik	1%																
Kategori	Persentase																
Sangat baik	91%																
Kurang baik	8%																
tidak baik	1%																
S.13	 <p>ENVIRONMENT AWARENESS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tinggi</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>Sangat tinggi</td> <td>31%</td> </tr> <tr> <td>Rendah</td> <td>24%</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Persentase	Tinggi	45%	Sangat tinggi	31%	Rendah	24%								
Kategori	Persentase																
Tinggi	45%																
Sangat tinggi	31%																
Rendah	24%																
S.14	<div>  <p>KONDISI JALAN LINGKUNGAN (KAMPUNG)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tidak memadai</td> <td>87%</td> </tr> <tr> <td>kurang memadai</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>Memadai</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div>  <p>JENIS PENUTUP JALAN LINGKUNGAN (KAMPUNG)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah</td> <td>93%</td> </tr> <tr> <td>Beton base</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Aspal Paving</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kategori	Persentase	Tidak memadai	87%	kurang memadai	12%	Memadai	1%	Kategori	Persentase	Tanah	93%	Beton base	5%	Aspal Paving	1%
Kategori	Persentase																
Tidak memadai	87%																
kurang memadai	12%																
Memadai	1%																
Kategori	Persentase																
Tanah	93%																
Beton base	5%																
Aspal Paving	1%																

S.15	<p>KEPEMILIKAN METERAN LISTRIK (KAMPUNG)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>listrik numpang</td> <td>74%</td> </tr> <tr> <td>Listrik pribadi</td> <td>26%</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Persentase	listrik numpang	74%	Listrik pribadi	26%																		
Kategori	Persentase																								
listrik numpang	74%																								
Listrik pribadi	26%																								
S.16	<div> <p>SUMBER AIR BERSIH UTK MANDI & MENCUCI (KAMPUNG)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sumber Air</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sumur umum</td> <td>97%</td> </tr> <tr> <td>PDAM pribadi</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Sumur pribadi</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div> <p>SUMBER AIR BERSIH UTK MINUM & MEMASAK (KAMPUNG)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sumber Air</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PDAM beli</td> <td>98%</td> </tr> <tr> <td>PDAM Pribadi</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div> <p>SUMBER AIR BERSIH UTK MINUM & MEMASAK (RUSUN)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sumber Air</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PDAM Rusun</td> <td>54%</td> </tr> <tr> <td>Air galon isi ulang</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>PDAM beli</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Air galon non-isi ulang</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Sumber Air	Persentase	Sumur umum	97%	PDAM pribadi	2%	Sumur pribadi	1%	Sumber Air	Persentase	PDAM beli	98%	PDAM Pribadi	2%	Sumber Air	Persentase	PDAM Rusun	54%	Air galon isi ulang	28%	PDAM beli	17%	Air galon non-isi ulang	1%
Sumber Air	Persentase																								
Sumur umum	97%																								
PDAM pribadi	2%																								
Sumur pribadi	1%																								
Sumber Air	Persentase																								
PDAM beli	98%																								
PDAM Pribadi	2%																								
Sumber Air	Persentase																								
PDAM Rusun	54%																								
Air galon isi ulang	28%																								
PDAM beli	17%																								
Air galon non-isi ulang	1%																								
ASPEK BUDAYA																									
S.17	<div> <p>MEMBANTU HAJAT TETANGGA 1 BLOK</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Frekuensi</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>sangat sering</td> <td>92%</td> </tr> <tr> <td>Sering</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Tidak pernah</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Jarang</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div> <p>MEMBANTU HAJAT TETANGGA BEDA BLOK</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Frekuensi</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tidak pernah</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>sangat sering</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>Jarang</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>Sering</td> <td>7%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Frekuensi	Persentase	sangat sering	92%	Sering	4%	Tidak pernah	3%	Jarang	1%	Frekuensi	Persentase	Tidak pernah	40%	sangat sering	27%	Jarang	26%	Sering	7%				
Frekuensi	Persentase																								
sangat sering	92%																								
Sering	4%																								
Tidak pernah	3%																								
Jarang	1%																								
Frekuensi	Persentase																								
Tidak pernah	40%																								
sangat sering	27%																								
Jarang	26%																								
Sering	7%																								
S.18 & S.19	<div> <p>KONDISI FISIK LINGKUNGAN KAMPUNG</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kondisi</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tidak teratur dan padat</td> <td>98%</td> </tr> <tr> <td>Teratur tapi padat</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div> <p>JENIS HUNIAN DI KAMPUNG</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jenis Hunian</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Semi-permanen</td> <td>46%</td> </tr> <tr> <td>non-permanen</td> <td>34%</td> </tr> <tr> <td>Permanen</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Kondisi	Persentase	Tidak teratur dan padat	98%	Teratur tapi padat	2%	Jenis Hunian	Persentase	Semi-permanen	46%	non-permanen	34%	Permanen	20%										
Kondisi	Persentase																								
Tidak teratur dan padat	98%																								
Teratur tapi padat	2%																								
Jenis Hunian	Persentase																								
Semi-permanen	46%																								
non-permanen	34%																								
Permanen	20%																								

S.20	<p style="text-align: center;">PERBANDINGAN KESesuaIAN LUAS HUNIAN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>sama sesuai</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>sama kurang sesuai</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>rusun lebih sesuai</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>kampung lebih sesuai</td> <td>28%</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Persentase	sama sesuai	28%	sama kurang sesuai	16%	rusun lebih sesuai	28%	kampung lebih sesuai	28%										
Kategori	Persentase																				
sama sesuai	28%																				
sama kurang sesuai	16%																				
rusun lebih sesuai	28%																				
kampung lebih sesuai	28%																				
ASPEK EKONOMI																					
S21 & S.22	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">BIAYA SEWA TERJANGKAU</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>sangat terjangkau</td> <td>69%</td> </tr> <tr> <td>terjangkau</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>kurang terjangkau</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>tidak terjangkau</td> <td>6%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">PENGADAAN PELATIHAN KERJA</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jarang</td> <td>47%</td> </tr> <tr> <td>Tidak ada</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>Sangat sering</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>Sering</td> <td>8%</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div>	Kategori	Persentase	sangat terjangkau	69%	terjangkau	17%	kurang terjangkau	8%	tidak terjangkau	6%	Kategori	Persentase	Jarang	47%	Tidak ada	26%	Sangat sering	19%	Sering	8%
Kategori	Persentase																				
sangat terjangkau	69%																				
terjangkau	17%																				
kurang terjangkau	8%																				
tidak terjangkau	6%																				
Kategori	Persentase																				
Jarang	47%																				
Tidak ada	26%																				
Sangat sering	19%																				
Sering	8%																				
S.23	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">KEBERLANJUTAN UBR</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Usaha berlanjut</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Usaha saat di rusun</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Usaha tidak berlanjut</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>Tidak ada usaha</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">TEMPAT MELAKUKAN USAHA (RUSUN)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Persentase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>tidak ada</td> <td>51%</td> </tr> <tr> <td>Selasar</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>Dalam lingk. Rusun</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>luar rusun</td> <td>14%</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div>	Kategori	Persentase	Usaha berlanjut	30%	Usaha saat di rusun	17%	Usaha tidak berlanjut	13%	Tidak ada usaha	40%	Kategori	Persentase	tidak ada	51%	Selasar	18%	Dalam lingk. Rusun	17%	luar rusun	14%
Kategori	Persentase																				
Usaha berlanjut	30%																				
Usaha saat di rusun	17%																				
Usaha tidak berlanjut	13%																				
Tidak ada usaha	40%																				
Kategori	Persentase																				
tidak ada	51%																				
Selasar	18%																				
Dalam lingk. Rusun	17%																				
luar rusun	14%																				



INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN ARSITEKTUR BIDANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

KUESIONER

Penelitian ini bertujuan untuk menyusun konsep dan strategi *urban housing renewal* (peremajaan tingkat perumahan) yang berbasis pembangunan berkelanjutan. Sedangkan kuesioner ini disusun dalam rangka mengetahui seberapa jauh tujuan dari *urban renewal* pada rumah susun sewa dapat tercapai dan sustainabilitas pada rumah susun sewa pasca pelaksanaan *urban renewal*.

Kami sangat mengharapkan kesediaan bapak/ibu/saudara untuk berpartisipasi memberikan informasi yang berkaitan dengan tujuan penelitian ini. Atas kesediaannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

Tim Peneliti

A. DATA RESPONDEN

1.	Nama responden & gender	:	(L/P)
2.	Penghasilan keluarga / bulan	:	
3.	Pengeluaran keluarga / bulan	:	Bayar listrik rupiah Bayar air rupiah Kebutuhan untuk makan rupiah Transportasi rupiah Biaya pendidikan anak rupiah Biaya sewa rusun rupiah DII..
4.	Jarak dengan tempat kerja	:	Sangat jauh : 120 - > 105 menit Jauh : 105 - > 75 menit Sedang : 75 - > 45 menit Dekat : 45 - > 15 menit Sangat Dekat : 15 – 0 menit
5.	Rusun / Blok / Lantai	:	

Nama	Hubungan Dgn KK	Usia	Gender	Tingkat pendidikan	Pekerjaan	Agama

B. Identifikasi Tujuan Urban Renewal pada Rusunawa berdasarkan Persepsi Penghuni (Sasaran 1)

Centang pada salah satu kolom atau lebih yang sesuai dengan persepsi Anda menghuni di rumah susun sewa!

Variabel	Kategorisasi (di Kampung)				Kategorisasi (di Rusun)			
	Sangat	Sedang	Kurang	Tidak	Sangat	Sedang	Kurang	Tidak
1. Meningkatkan Kualitas Lingkungan Kumuh								
a. Kondisi Lingkungan Permukiman								
Keteraturan Bangunan (Teratur)								
Kepadatan Bangunan (Padat)								
Kualitas Bangunan (Baik)								
Kualitas RTH (Baik)								
b. Kondisi Prasarana								
Septictank (Baik)								
Air Bersih (Baik)								
Drainase (Baik)								
Toilet (baik)								
Listrik (baik)								
Sistem Pengolahan Sampah (baik)								
Jalan Lingkungan (baik)								
c. Kondisi Sarana								
Pendidikan (baik)								
Kesehatan (baik)								
Peribadatan (baik)								
Tempat Bermain Anak (baik)								
RTH/lapangan (baik)								
d. Kondisi Hunian								
Kondisi fisik hunian (baik)								
Pencahayaan alami (baik)								
Penghawaan alami (baik)								
2. Menyediakan Hunian yang Layak dan Legal								
a. Luas Hunian (sesuai)								
b. Keselamatan Bangunan								
Aksesibilitas pemadam kebakaran (memadai)								
Instalasi alat pemadam kebakaran (memadai)								

Proteksi terhadap petir (memadai)								
c. Jarak antara rumah dengan sarana	Sangat jauh	Sedang	Dekat	Sangat Dekat	Sangat jauh	Sedang	Dekat	Sangat Dekat
Pendidikan								
Kesehatan								
Peribadatan								
Taman/lapangan								
Pasar								
Swalayan/supermarket								
d. Privasi penghuni								
e. Kelayakan hunian secara fisik								
f. Biaya sewa terjangkau								
3. Meningkatkan Kualitas Sosial Masyarakat								
a. Kondisi interaksi sosial masyarakat								
b. Kondisi keamanan								
	Gang	Teras rumah¹/rumah²	Balai RW/lapangan	Warung¹/masjid²	Selasar	Unit hunian	Aula/lapangan	Warung
c. Tempat untuk berinteraksi ¹								
d. Tempat untuk melakukan kegiatan kemasayarakatan ²								
4. Meningkatkan Ekonomi Masyarakat								
a. Kondisi ekonomi penghuni								
b. Usaha rumahan	Warung kopi & makanan	Kios Klontong	Penjahit/usaha kerajinan lainnya	Tidak ada	Warung kopi & makanan	Kios Klontong	Penjahit/usaha kerajinan lainnya	Tidak ada
c. Tempat melakukan usaha	Depan gang	Dalam rumah	Luar rumah	Tidak ada	Selasar	Dalam unit	Luar rusun	Tidak ada

Centang pada salah satu kolom yang sesuai dengan persepsi Anda menghuni di rumah susun sewa!

A. Aspek Ekologi						
Variabel	Indikator	1	2	3	4	
Penerangan alami	Baik/buruk					
Penghawaan alami	Baik/buruk					
Penghawaan buatan (AC/kipas angin)	Baik/buruk					
Kualitas material dinding	Baik/buruk					
Kualitas material atap	Baik/buruk					
Kualitas material lantai	Baik/buruk					
Kualitas air bersih	Baik/buruk					
Kualitas struktur bangunan	Baik/buruk					
Kualitas konstruksi septictank	Baik/buruk					
Kualitas pengolahan limbah sampah	Baik/buruk					
Kualitas kebersihan kamar mandi	Baik/buruk					
Kualitas pipa air bersih	Baik/buruk					
Kualitas pipa limbah	Baik/buruk					
B. Aspek Sosial						
Partisipasi masyarakat (secara umum)	Keaktifan					
Pemberdayaan masyarakat	Keaktifan					
- Pelatihan kerja - Pelatihan keterampilan						
Keamanan lingkungan	Aman/tidak					
Interaksi masyarakat 1 lantai	Sering/tidak					
Interaksi masyarakat beda lantai 1 blok	Sering/tidak					
Interaksi masyarakat beda blok	Sering/tidak					
Sense of place (masyarakat bersama menjaga kebersihan lingkungan)	Setuju/tidak					
Kualitas tempat ibadah	Baik.tidak					
Kualitas sekolah yang ada di rusun	Baik.tidak					
Kualitas ruang bersama (selasar)	Baik.tidak					
Kualitas taman bermain	Baik.tidak					
Jarak dengan TK /PAUD						
Jarak dengan SD/MI						
Jarak dengan SMP						
Jarak dengan SMA/MA						
Jarak dengan Universitas						
Jarak dengan Pasar tradisional						
Jarak dengan Pusat perbelanjaan/supermarket/grosir						
Jarak dengan Tempat rekreasi						
Jarak dengan klinik						
Jarak dengan puskesmas						
Jarak dengan rumah sakit						
C. Aspek Budaya						
Partisipasi dalam kegiatan kemasyarakatan (secara personal)	Sering/tidak					
- Gotong royong						
- Pengajian						
- Posyandu anak						
- Posyandu lansia						
- Arisan						
- Membantu tetangga yang punya hajat (dalam 1 blok) - Membantu tetangga yang punya hajat (dalam beda blok)						
Sense of community (guyub, berbaur)	Setuju/tidak					
Rumah susun lebih baik dari kampung yang dulu	Setuju/tidak					
Rumah susun solusi yang tepat untuk mengatasi masalah kekumuhan	Setuju/tidak					
Rumah susun sesuai dengan budaya atau adat istiadat penghuni	Setuju/tidak					
D. Aspek Ekonomi						
Biaya sewa hunian terjangkau	Setuju/tidak					
Kondisi fisik hunian penting bagi MBR	Setuju/tidak					
Pihak pengelola mendukung untuk mengadakan usaha di rusun	Setuju/tidak					
Masyarakat mendukung untuk mengadakan usaha di rusun	Setuju/tidak					
Stakeholder tanggap terhadap laporan kerusakan yang terjadi di rusun	Setuju/tidak					
Pengelola tanggap dalam mengatasi kerusakan di rusun	Setuju/tidak					

Hasil perbaikan/perawatan dari pengelola baik/sesuai	Setuju/tidak				
Penghuni melakukan perawatan terhadap unit hunian	Sering/tidak				

Daur ulang air hujan : Ada/tidak ada

Daur ulang sampah : Ada/tidak ada

BIODATA PENULIS

Emiria Letfiani, ST. lahir di Mataram tanggal 20 April 1991. Penulis telah menempuh pendidikan formal di SDN 2 Bagik Polak (Lombok Barat), SMPN 2 Mataram, SMAN 1 Mataram, dan S1 di Institut Teknologi Nasional Malang jurusan Arsitektur. Kemudian penulis melanjutkan studinya di Program Pascasarja bidang Perumahan dan Permukiman, jurusan Arsitektur Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya (2015). Sebelum melanjutkan S2, penulis pernah bekerja di salah satu developer swasta di Malang selama 1,5 tahun. Penulis telah menyelesaikan tesisnya yang berjudul Konsep dan Strategi Program Urban Housing Renewal Berbasis Pembangunan Berkelanjutan (Studi Kasus : Rusunawa Urip Sumoharjo dan Sombo, Kota Surabaya) pada tahun 2017. Untuk pengembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan terkait urban housing renewal dan juga pembangunan berkelanjutan, penulis dengan senang hati menerima kritikan, saran dan diskusi terkait tesis ini. Penulis dapat dihubungi ke alamat email emiria20@gmail.com.